



ИО-1022-52

Отчет об оценке

рыночной стоимости недвижимого имущества в количестве 11 (одиннадцати) нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А, согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения № 2022-11973/118 от 10 октября 2022 года

Дата оценки	10 октября 2022 года
Дата отчета	03 ноября 2022 года
Заказчик	АКБ «Легион» (АО)
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Симонова Ирина Анатольевна Федосеева Наталья Владимировна

Представителю конкурсного управляющего
государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»
Ивановой О. С.

Уважаемая Оксана Сергеевна!

В соответствии с договором об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения № 2022-11973/118 от 10 октября 2022 года между АКБ «Легион» (АО) (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем), Исполнителем произведена оценка недвижимого имущества в количестве 11 (одиннадцати) нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А, согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения от 10.10.2022 г. №2022-11973/118 (далее – Объекты оценки) по состоянию на 10 октября 2022 года (далее дата оценки).

Таблица 1. Перечень оцениваемых объектов

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	8	77:01:0004003:3673	331,6	99 486 500
2	Нежилое помещение	7	77:01:0004003:3663	618,5	230 179 000,00
3	Нежилое помещение	6	77:01:0004003:3667	618,5	172 564 981,40
4	Нежилое помещение	5	77:01:0004003:3660	616,7	184 375 000,00
5	Нежилое помещение	4	77:01:0004003:3650	617,2	172 564 981,40
6	Нежилое помещение	3	77:01:0004003:3645	614,5	172 564 981,40
7	Нежилое помещение	2	77:01:0004003:3647	624,6	172 564 981,40
8	Нежилое помещение	1	77:01:0004003:3649	346,4	132 777 000
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	77:01:0004003:3614	283,5	171 520 500
10	Нежилое помещение	-1	77:01:0004003:3624	450,4	148 383 851,21
11	Нежилое помещение	-2	77:01:0004003:3629	464,1	169 821 000

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости Объектов оценки для реализации Объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Рыночная стоимость недвижимого имущества в количестве 11 (одиннадцати) нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А, согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения № 2022-11973/118 от 10 октября 2022 года, определенная для реализации Объектов оценки по состоянию на 10 октября 2022 года, составляет:

1 042 553 839 (Один миллиард сорок два миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи восемьсот тридцать девять) руб. с НДС,

или 868 794 866 (Восемьсот шестьдесят восемь миллионов семьсот девяносто четыре тысячи восемьсот шестьдесят шесть) руб. без НДС,

величина НДС 173 758 839 (Сто семьдесят три миллиона семьсот пятьдесят восемь тысяч восемьсот тридцать девять) руб.

Таблица № 2. Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС	НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение	8	77:01:0004003:3673	331,6	58 598 501	9 766 417	48 832 085
2	Нежилое помещение	7	77:01:0004003:3663	618,5	109 297 868	18 216 311	91 081 557
3	Нежилое помещение	6	77:01:0004003:3667	618,5	130 509 712	21 751 619	108 758 093
4	Нежилое помещение	5	77:01:0004003:3660	616,7	130 129 893	21 688 316	108 441 578
5	Нежилое помещение	4	77:01:0004003:3650	617,2	130 235 398	21 705 900	108 529 499

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС	НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
6	Нежилое помещение	3	77:01:0004003:3645	614,5	129 665 671	21 610 945	108 054 726
7	Нежилое помещение	2	77:01:0004003:3647	624,6	131 796 873	21 966 145	109 830 727
8	Нежилое помещение	1	77:01:0004003:3649	346,4	76 947 749	12 824 625	64 123 124
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	77:01:0004003:3614	283,5	46 645 040	7 774 173	38 870 867
10	Нежилое помещение	-1	77:01:0004003:3624	450,4	51 498 931	8 583 155	42 915 776
11	Нежилое помещение	-2	77:01:0004003:3629	464,1	47 228 202	7 871 367	39 356 835
ИТОГО:					1 042 553 839	173 758 973	868 794 866

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Оценщик I категории
Симонова И. А.

Оценщик I категории
Федосеева Н. В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	9
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	14
2.2. Используемая терминология	15
2.3. Последовательность определения стоимости	16
Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. Состав объекта оценки	16
3.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	18
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	20
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	22
3.5. Описание Объектов оценки	24
3.6. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	76
Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА	76
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта	76
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	78
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	79
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	93
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены офисной недвижимости	95
4.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	98
4.5. Анализ ликвидности Объекта оценки	99
Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	99
5.1. Общие положения	99
5.2. Анализ вариантов использования встроенных помещений (Объекты оценки №№1-9)	100
5.2.1. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного	100
5.2.2. Анализ вариантов использования земельных участков с существующей застройкой	100
5.3. Анализ вариантов использования встроенных помещений (Объекты оценки №№10 и 11)	102
5.3.1. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного	102
5.3.2. Анализ вариантов использования земельных участков с существующей застройкой	102
Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	102
6.1. Описание существующих подходов к оценке	103
6.2. Обоснование выбора применяемых подходов	105
6.3. Определение стоимости прав на Объекты оценки в рамках сравнительного подхода	106
6.3.1. Определение стоимости прав на Объекты оценки №№ 1 - 9 в рамках сравнительного подхода к оценке	106
6.3.2. Определение стоимости прав на Объекты оценки №№ 10 и 11 в рамках сравнительного подхода к оценке	122
6.3.3. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода	124
6.4. Определение стоимости прав на Объекты оценки в рамках доходного подхода	125
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	125
6.4.2. Расчет стоимости Объектов оценки №№ 1-9 методом прямой капитализации	126
6.4.2.1. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	126
6.4.2.2. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы	145
6.4.2.3. Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)	145
6.4.2.4. Определение величины операционных расходов	147
6.4.2.5. Определение коэффициента капитализации	147
6.4.2.5. Расчет стоимости объектов недвижимости с применением доходного подхода	148
6.4.3. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода	149
Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	149
Приложение 1. Задание на оценку	155
Приложение 2. Документы Оценщика	160
Приложение 3. Рыночная информация	174
Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком	192

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения № 2022-11973/118 от 10 октября 2022 года
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-1022-52 от 03 ноября 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Недвижимое имущество согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения от 10.10.2022 г. №2022-11973/118 Характеристики, идентифицирующие объекты оценки, представлены в таблице далее.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Представлены в таблице ниже
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	Рыночная стоимость недвижимого имущества в количестве 11 (одиннадцати) нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А, согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения № 2022-11973/118 от 10 октября 2022 года, определенная для реализации Объектов оценки по состоянию на 10 октября 2022 года, составляет: 1 042 553 839 (Один миллиард сорок два миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи восемьсот тридцать девять) руб. с НДС, или 868 794 866 (Восемьсот шестьдесят восемь миллионов семьсот девяносто четыре тысячи восемьсот шестьдесят шесть) руб. без НДС, величина НДС 173 758 839 (Сто семьдесят три миллиона семьсот пятьдесят восемь тысяч восемьсот тридцать девять) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в Задании на оценку: для реализации Объекта оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действ. ред.).

Таблица 4. Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Правообладатель	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Удельный вес доходного подхода
1	Нежилое помещение	8	77:01:0004003:3673	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	331,6	80 910 388	50%	62 012 786	50%
2	Нежилое помещение	7	77:01:0004003:3663	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	618,5	150 913 977	50%	115 666 189	50%
3	Нежилое помещение	6	77:01:0004003:3667	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	618,5	179 913 177	50%	138 403 193	50%
4	Нежилое помещение	5	77:01:0004003:3660	Щецко Илья Станиславович	616,7	179 389 581	50%	138 000 403	50%
5	Нежилое помещение	4	77:01:0004003:3650	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	617,2	179 535 024	50%	138 112 289	50%
6	Нежилое помещение	3	77:01:0004003:3645	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	614,5	178 749 631	50%	137 508 104	50%
7	Нежилое помещение	2	77:01:0004003:3647	Щецко Илья Станиславович	624,6	181 687 583	50%	139 768 205	50%
8	Нежилое помещение	1	77:01:0004003:3649	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	346,4	106 047 996	50%	81 629 441	50%
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	77:01:0004003:3614	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	283,5	68 928 243	50%	52 227 706	50%
10	Нежилое помещение	-1	77:01:0004003:3624	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	450,4	62 803 574	100%	Не применялся	0%
11	Нежилое помещение	-2	77:01:0004003:3629	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	464,1	57 959 368	100%	Не применялся	0%

Таблица 5. Итоговая величина рыночной стоимости

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Правообладатель	Площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС	НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение	8	77:01:0004003:3673	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	331,6	58 598 501	9 766 417	48 832 085
2	Нежилое помещение	7	77:01:0004003:3663	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	618,5	109 297 868	18 216 311	91 081 557
3	Нежилое помещение	6	77:01:0004003:3667	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	618,5	130 509 712	21 751 619	108 758 093
4	Нежилое помещение	5	77:01:0004003:3660	Щецко Илья Станиславович	616,7	130 129 893	21 688 316	108 441 578
5	Нежилое помещение	4	77:01:0004003:3650	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	617,2	130 235 398	21 705 900	108 529 499
6	Нежилое помещение	3	77:01:0004003:3645	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	614,5	129 665 671	21 610 945	108 054 726
7	Нежилое помещение	2	77:01:0004003:3647	Щецко Илья Станиславович	624,6	131 796 873	21 966 145	109 830 727
8	Нежилое помещение	1	77:01:0004003:3649	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	346,4	76 947 749	12 824 625	64 123 124
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	77:01:0004003:3614	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	283,5	46 645 040	7 774 173	38 870 867
10	Нежилое помещение	-1	77:01:0004003:3624	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	450,4	51 498 931	8 583 155	42 915 776
11	Нежилое помещение	-2	77:01:0004003:3629	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	464,1	47 228 202	7 871 367	39 356 835
ИТОГО:						1 042 553 839	173 758 973	868 794 866

1.2. Задание на оценку

Далее приводится задание на оценку в соответствии с Приложением № 1 к Договору об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения от 10.10.2022 г. №2022-11973/118.

Таблица № 6. Задание на оценку

№ п/п	Параметр	Данные
1.	Объекты оценки	Объекты недвижимости: 11 (одиннадцать) нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А. Информация о площади, кадастровых номерах и этажах, на которых расположены нежилые помещения приведена в Таблице 2 настоящего Задания на оценку.
2.	Права на Объекты оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Сведения о правообладателях, номерах и датах государственной регистрации права собственности приведены в Таблице 2 настоящего Задания на оценку. Сведения о наличии зарегистрированных ограничений права и обременений Объектов оценки приведены в выписках из ЕГРН. Учитываемые при оценке ограничения права и обременения объектов отсутствуют.
3.	Балансовая стоимость Объектов оценки, руб.	Сведения о балансовой стоимости приведены в Таблице 2 настоящего Задания на оценку.
4.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
5.	Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация Объектов оценки.
6.	Вид определяемой стоимости / формат представления итоговой стоимости	6.1. Рыночная стоимость. 6.2. Итоговая величина стоимости Объектов оценки в обязательном порядке должна быть приведена в отчете об оценке в рублях Российской Федерации. 6.3. Формат представления итоговой стоимости в отчете об оценке: как с учетом, так и без учета НДС. 6.4. Итоговая стоимость Объектов оценки приводится в виде единой величины. Отсутствует необходимость отражения в отчете об оценке суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки. 6.5. Допускается округление по математическим правилам до целых значений. 6.6. Иные расчетные величины, указанные в п. 9 ФСО № 7, не определяются.
7.	Дата оценки	10.10.2022
8.	Проведение осмотра	При сборе информации об оцениваемых объектах недвижимости оценщик или его представитель проводит их осмотр. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым Объекты оценки не осмотрены, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.
9.	Допущения, на которых должна основываться оценка	9.1. Общие допущения и ограничения 9.1.1. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки. 9.1.2. В обязанности оценщика не входит юридическая экспертиза прав в отношении Объектов оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 9.1.3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных оценщику в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур оценщик полагается на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или собственником Объектов оценки. 9.1.4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 9.1.5. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость Объектов оценки. 9.2. Специальные допущения и ограничения 9.2.1. Специальные допущения и ограничения на этапе формирования Задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке.
10.	Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз	Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз (в т. ч. технологической, финансовой, пр.) отсутствует.
11.	Обмен документами и информацией	11.1. Информация, которая будет предоставлена Исполнителю на дату заключения Договора: 11.1.1. Выписка из ЕГРН на каждый Объект оценки (каждая выписка содержит технический план этажа, на котором расположено помещение). 11.1.2. Экспликации нежилых помещений. 11.1.3. Фотоматериалы (июль 2022). 11.2. Документы и информация в электронном виде считаются направленными надлежащим образом, если они направлены отправляющей Стороной по телекоммуникационным каналам связи только с соответствующего адреса электронной почты отправляющей Стороны, указанного в

№ п/п	Параметр	Данные
		<p>настоящем Задании на оценку, на адрес соответствующей электронной почты получающей Стороны, указанный настоящим Заданием на оценку.</p> <p>11.3. Документы и информация в электронном виде будут считаться переданными надлежащим образом, если передающая (отправляющая) Сторона предоставляет получающей Стороне доступ в защищенное облачное хранилище. При предоставлении доступа, пересылке, передаче на материальном носителе, совершении иных действий с документами и(или) базами данных в электронной форме передающая (отправляющая) Сторона обязуется обеспечить информационную безопасность передаваемых файлов, самостоятельно производить их проверку на наличие вредоносных программ.</p> <p>11.4. Для составления Отчета документы и информация должны быть предоставлены Исполнителю в бумажном виде и быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью Заказчика.</p> <p>11.5. Электронные адреса Сторон для обмена документами и информацией в электронном виде:</p> <p>11.5.1. Заказчик appraising@asv.org.ru 11.5.2. Исполнитель: evgeniy.dikiy@labrium.rumailto:asv@labrium.ru</p>
12.	Дополнительная информация	Реализация нежилых помещений предполагается в составе единого лота.
13.	Срок оказания услуг	<p>13.1. Предоставление Заказчику электронной версии проекта Отчета, а также расчетных файлов к нему в формате Microsoft Excel не позднее 24.10.2022.</p> <p>13.2. Предоставление Заказчику окончательного Отчета и заключения СРО не позднее 03.11.2022.</p>
14.	Требования к оформлению результатов оказания услуг (Отчета об оценке)	<p>Отчет, составленный в форме электронного документа, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика на CD-R диске (в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном стандарте оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299) в 1 экземпляре.</p> <p>Дополнительно, Отчет предоставляется в виде единого файла формата PDF объемом не более 20 мегабайт путем направления на электронную почту Заказчика, указанную в настоящем Задании на оценку.</p>

Далее приводится перечень оцениваемого недвижимого имущества в количестве 11 (одиннадцати) нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А, в соответствии с Таблицей № 2 Приложения № 1 к Договору об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения от 10.10.2022 г. №2022-11973/118.

Таблица № 7. Состав объекта оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Правообладатель	Номер и дата государственной регистрации права	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	8	77:01:0004003:3673	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3673-77/051/2022-15 от 03.06.2022	331,6	99 486 500
2	Нежилое помещение	7	77:01:0004003:3663	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3663-77/051/2022-15 от 03.06.2022	618,5	230 179 000,00
3	Нежилое помещение	6	77:01:0004003:3667	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3667-77/011/2018-7 от 07.12.2018	618,5	172 564 981,40
4	Нежилое помещение	5	77:01:0004003:3660	Щецко Илья Станиславович	77:01:0004003:3660-77/011/2017-3 от 03.10.2017	616,7	184 375 000,00
5	Нежилое помещение	4	77:01:0004003:3650	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3650-77/011/2018-7 от 07.12.2018	617,2	172 564 981,40
6	Нежилое помещение	3	77:01:0004003:3645	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3645-77/051/2022-15 от 03.06.2022	614,5	172 564 981,40
7	Нежилое помещение	2	77:01:0004003:3647	Щецко Илья Станиславович	77:01:0004003:3647-77/011/2017-3 от 03.10.2017	624,6	172 564 981,40
8	Нежилое помещение	1	77:01:0004003:3649	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3649-77/051/2022-15 от 03.06.2022	346,4	132 777 000
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	77:01:0004003:3614	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3614-77/051/2022-15 от 03.06.2022	283,5	171 520 500
10	Нежилое помещение	-1	77:01:0004003:3624	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3624-77/051/2022-15 от 03.06.2022	450,4	148 383 851,21
11	Нежилое помещение	-2	77:01:0004003:3629	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3629-77/051/2022-15 от 03.06.2022	464,1	169 821 000

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 8. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерный Коммерческий Банк «Легион» (акционерное общество)
Сокращенное наименование (при наличии)	АКБ «Легион» (АО)
ОГРН и дата его присвоения	ОГРН 1097711000100 от 22 октября 2009 г.
Юридический адрес	107497, город Москва, ул. Иркутская, д. 11 к. 1

Таблица 9. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
I	
Ф.И.О. оценщика	Симонова Ирина Анатольевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 114А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	irina.simonova@labrium.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство СРОО «Деловой Союз Оценщиков». Адрес: 119180, Россия, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205. Свидетельство о членстве: № 535 от 14.11.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 009-073-008464/22 от 01.02.2022 г., выданный ООО «Абсолют Страхование». Срок действия договора страхования: с 09 февраля 2022 года по 08 февраля 2023 года. Лимит ответственности 300 000 (Триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	С 2013 г. Оценщик I категории Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: № 027908-1 от 10 августа 2021 года по направлению «Оценка недвижимости»
II	
Ф.И.О.	Федосеева Наталья Владимировна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Местонахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 114А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	natalja.fedosееva@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков». Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Свидетельство о членстве в РОО № 006304 от 22 июля 2020 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 031572-1 от 15 ноября 2021 года
Сведения о страховании	Гражданская ответственность Оценщика Федосеевой Натальи Владимировны застрахована на основании страхового полиса № 7811R/776/0000113/21-01 от 30.11.2021 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса страхования: с 10 июля 2021 года по 31 декабря 2024 года. Лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Наименование, ОГРН и место нахождения	Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002 г. Адрес для корреспонденции: 191180, Санкт-Петербург, Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Морсин Анатолий Иванович, ассистент оценщика
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Осмотр и фотофиксация Объекта оценки
Обоснование необходимости привлечения к оценке	Необходимость привлечения обусловлена оптимизацией рабочего времени Оценщика, ограниченного сроками проведения оценки согласно Договору на оценку.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика / Исполнителя возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

3. При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Владелец актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

4. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на Объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки и ограничений (обременений) прав, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и ограничений (обременений) прав.

5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, 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 данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

6. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

7. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

8. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

9. Отдельные части Отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

10. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

11. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.

12. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Оценщика и в объем работ по договору. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта.

13. Заключение о рыночной стоимости, содержащееся в Отчете, относится к каждому из оцениваемых объектов недвижимости в целом в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью конкретного объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете, так как при оценке части объекта (доли в объекте) удельный показатель стоимости единицы измерения может существенно отличаться от удельного показателя стоимости единицы измерения целого объекта.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки.

15. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

16. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

17. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.

Специальные допущения

18. В отношении оцениваемых объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004003:3660 и 77:01:0004003:3647 имеется ограничение права в виде запрета регистрации. Подробная информации об указанном ограничении Заказчиком не предоставлена. Запрет на регистрационные действия заключается в лишении собственника возможности реализовывать свои права на имущество. Данное обременение не оказывает влияние на стоимость Объектов оценки, в связи с чем в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость объектов оценки определялась без учета имеющихся ограничений (обременений) прав.

19. Нежилые помещения с кадастровыми №№ 77:01:0004003:3660 и 77:01:0004003:3647 в соответствии с данными Выписок из ЕГРН принадлежат на праве собственности Щецко Илье Станиславовичу (28.07.1967, г. Москва, Российская Федерация, паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 12 №793603, выдан 0808.2012, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Савеловский). По данным Заказчика на дату оценки в отношении указанных объектов ведется судебное производство. Заказчик предоставил информацию о балансовой стоимости помещений с кадастровыми №№ 77:01:0004003:3660 и 77:01:0004003:3647, поскольку данные объекты уже поставлены на баланс АКБ «Легион» (АО). Ожидается изменение правообладателя на АКБ «Легион» (АО) после решения суда и регистрации права.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства СРОО «Деловой Союз Оценщиков».

Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденный Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (чч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

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

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (п. 5 ФСО N 1).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество в количестве 11 (одиннадцати) нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А, согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения от 10.10.2022 г. №2022-11973/118.

Далее приведен Перечень объектов, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета.

Таблица 10. Перечень оцениваемых объектов

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Правообладатель	Номер и дата государственной регистрации права	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	8	77:01:0004003:3673	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3673-77/051/2022-15 от 03.06.2022	331,6	99 486 500
2	Нежилое помещение	7	77:01:0004003:3663	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3663-77/051/2022-15 от 03.06.2022	618,5	230 179 000,00
3	Нежилое помещение	6	77:01:0004003:3667	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3667-77/011/2018-7 от 07.12.2018	618,5	172 564 981,40
4	Нежилое помещение	5	77:01:0004003:3660	Щецко Илья Станиславович	77:01:0004003:3660-77/011/2017-3 от 03.10.2017	616,7	184 375 000,00
5	Нежилое помещение	4	77:01:0004003:3650	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3650-77/011/2018-7 от 07.12.2018	617,2	172 564 981,40
6	Нежилое помещение	3	77:01:0004003:3645	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3645-77/051/2022-15 от 03.06.2022	614,5	172 564 981,40
7	Нежилое помещение	2	77:01:0004003:3647	Щецко Илья Станиславович	77:01:0004003:3647-77/011/2017-3 от 03.10.2017	624,6	172 564 981,40
8	Нежилое помещение	1	77:01:0004003:3649	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3649-77/051/2022-15 от 03.06.2022	346,4	132 777 000
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	77:01:0004003:3614	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3614-77/051/2022-15 от 03.06.2022	283,5	171 520 500
10	Нежилое помещение	-1	77:01:0004003:3624	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3624-77/051/2022-15 от 03.06.2022	450,4	148 383 851,21
11	Нежилое помещение	-2	77:01:0004003:3629	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3629-77/051/2022-15 от 03.06.2022	464,1	169 821 000

3.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН от 08.09.2022 № КУВИ-001/2022-156588325;
- Выписка из ЕГРН от 08.09.2022 № КУВИ-001/2022-156588334;
- Выписка из ЕГРН от 08.09.2022 № КУВИ-001/2022-156588388;
- Выписка из ЕГРН от 08.09.2022 № КУВИ-001/2022-156588348;
- Выписка из ЕГРН от 08.09.2022 № КУВИ-001/2022-156588298;
- Выписка из ЕГРН от 08.09.2022 № КУВИ-001/2022-15658840;
- Выписка из ЕГРН от 08.09.2022 № КУВИ-001/2022-156588355;
- Выписка из ЕГРН от 08.09.2022 № КУВИ-001/2022-156588447;
- Выписка из ЕГРН от 08.09.2022 № КУВИ-001/2022-156588406;
- Выписка из ЕГРН от 08.09.2022 № КУВИ-001/2022-156588426;
- Выписка из ЕГРН от 08.09.2022 № КУВИ-001/2022-156588371;
- Схема 8 этажа;
- Схема 7 этажа;
- Схема 5 этажа;
- Схема 3 этажа;
- Схема 2 этажа;
- Схема 1 этажа;
- Схема цокольного этажа;
- Схема -1 этажа;
- Схема -2 этажа.

Осмотр Объектов оценки был проведен 11 октября 2022 г. ассистентом оценщика Морсиным Анатолием Ивановичем.

Перечень нормативных актов и методической литературы

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).

"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).

"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.

Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2021 г.

Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода. Нижний Новгород 2021 г.

Справочник оценщика недвижимости. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.

Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2021, под ред. АФОС.

База данных СтатРиелт, корректировки на 01.07.2022 г.

Иные источники информации

Макроэкономический анализ:

- *Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики// Доклад «Социально-экономическое положение России. Январь-август 2022 года» (дата материала 28.09.2022 г.) //– URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>*

Региональный анализ:

- *Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области// Доклад "Социально-экономическое положение г. Москвы", январь-август 2022 г., дата публикации 05.10.2022 г., URL: [https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-августе%202022%20года»\(1\).pdf](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-августе%202022%20года»(1).pdf)*
- *<https://investmoscow.ru/about-moscow>*

Анализ рынка:

- *Исследование рынка БНР «Москва. Коммерческая недвижимость. 3 квартала 2022 г.», <https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html>*
- *«Обзор рынка офисной недвижимости. Москва, 2 квартал 2022 г.», <https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-2-kvartal-2022>*
- *и др.*

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 11. Сведения об имущественных правах на Объект оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Правообладатель	Номер и дата государственной регистрации права	Права
1	Нежилое помещение	8	331,6	77:01:0004003:3673	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3673-77/051/2022-15 от 03.06.2022	Право собственности
2	Нежилое помещение	7	618,5	77:01:0004003:3663	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3663-77/051/2022-15 от 03.06.2022	Право собственности
3	Нежилое помещение	6	618,5	77:01:0004003:3667	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3667-77/011/2018-7 от 07.12.2018	Право собственности
4	Нежилое помещение	5	616,7	77:01:0004003:3660	Щецко Илья Станиславович, 28.07.1967, г. Москва, Российская Федерация, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 12 №793603, выдан 0808.2012, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Савеловский	77:01:0004003:3660-77/011/2017-3 от 03.10.2017	Право собственности
5	Нежилое помещение	4	617,2	77:01:0004003:3650	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3650-77/011/2018-7 от 07.12.2018	Право собственности
6	Нежилое помещение	3	614,5	77:01:0004003:3645	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3645-77/051/2022-15 от 03.06.2022	Право собственности
7	Нежилое помещение	2	624,6	77:01:0004003:3647	Щецко Илья Станиславович, 28.07.1967, г. Москва, Российская Федерация, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 12 №793603, выдан 0808.2012, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Савеловский	77:01:0004003:3647-77/011/2017-3 от 03.10.2017	Право собственности
8	Нежилое помещение	1	346,4	77:01:0004003:3649	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3649-77/051/2022-15 от 03.06.2022	Право собственности
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	283,5	77:01:0004003:3614	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3614-77/051/2022-15 от 03.06.2022	Право собственности
10	Нежилое помещение	-1	450,4	77:01:0004003:3624	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3624-77/051/2022-15 от 03.06.2022	Право собственности
11	Нежилое помещение	-2	464,1	77:01:0004003:3629	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3629-77/051/2022-15 от 03.06.2022	Право собственности

Таблица 12. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Обременения (ограничения) права	Дата государственной регистрации, номер государственной регистрации	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Основание государственной регистрации
1	Нежилое помещение	8	331,6	77:01:0004003:3673	Не зарегистрировано	-	-	-	-
2	Нежилое помещение	7	618,5	77:01:0004003:3663	Не зарегистрировано	-	-	-	-
3	Нежилое помещение	6	618,5	77:01:0004003:3667	Не зарегистрировано	-	-	-	-
4	Нежилое помещение	5	616,7	77:01:0004003:3660	Запрещение регистрации	24.06.2019, 77:01:0004003:3660-77/011/2019-5	данные отсутствуют	данные о правообладателе отсутствуют	Определение, № А35-7290/2018, выдан 17.06.2019, Арбитражный суд Курской области
5	Нежилое помещение	4	617,2	77:01:0004003:3650	Не зарегистрировано	-	-	-	-
6	Нежилое помещение	3	614,5	77:01:0004003:3645	Не зарегистрировано	-	-	-	-
7	Нежилое помещение	2	624,6	77:01:0004003:3647	Запрещение регистрации	12.01.2018, 77:01:0004003:3647-77/011/2018-5	данные отсутствуют	данные о правообладателе отсутствуют	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, выдан 06.10.2017
8	Нежилое помещение	1	346,4	77:01:0004003:3649	Не зарегистрировано	-	-	-	-
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	283,5	77:01:0004003:3614	Не зарегистрировано	-	-	-	-
10	Нежилое помещение	-1	450,4	77:01:0004003:3624	Не зарегистрировано	-	-	-	-
11	Нежилое помещение	-2	464,1	77:01:0004003:3629	Не зарегистрировано	-	-	-	-

В отношении оцениваемых объектов с кадастровыми номерами 77:01:0004003:3660 и 77:01:0004003:3647 имеется ограничение права в виде запрета регистрации. Подробная информации об указанном ограничении Заказчиком не предоставлена. Запрет на регистрационные действия заключается в лишении собственника возможности реализовывать свои права на имущество. Данное обременение не оказывает влияние на стоимость Объектов оценки, в связи с чем в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость объектов оценки определялась без учета имеющихся ограничений (обременений) прав.

Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Характеристика зон особого режима использования и анализ ее влияния на стоимость и оборотоспособность Объекта оценки

Зоны особого режима использования отсутствуют.

Вывод: в результате ознакомления с объектами оценки и изучения правоустанавливающих документов Оценщик пришел к выводу: свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А.

Таблица 13. Описание района местоположения оцениваемых объектов¹

Показатель	Характеристика
Наименование района	Район Тверской (ЦАО) г. Москвы
Границы района	Контурсы Тверского района проходят по следующим географическим объектам (по часовой стрелке): по оси Моховой улицы, Большой Никитской, Газетного переулка, по границам владений № 15 и 13/15 на той же улице и владений № 8/10 по Брюсову переулку, по северо-восточным границам владения № 17 по Брюсову переулку и владений № 20 по Вознесенскому переулку, оси Вознесенского переулка, северо-восточным границам владения № 17 по Вознесенскому переулку и владения № 18 по Леонтьевскому переулку, по осям Леонтьевского и Большого Гнездиковского переулков, северо-восточной границе владения № 24 по Тверскому бульвару, по оси юго-западного проезда Тверского бульвара, по осям Сытинского, Большого Палашёвского, Трёхпрудного и Благовещенского переулков, юго-западным границам владения № 1 по Благовещенскому переулку, северо-восточным границам территории сада «Аквариум», 2-й Брестской улицы и улицы Грузинский вал, по северо-восточным границам владений № 9—11 по улице Грузинский вал, по северо-западной границе полосы отвода Алексеевской соединительной железнодорожной ветки МЖД, улицы Сущёвский вал, Тихвинской улицы и Перуновского переулка, юго-западной границе площади Борьбы, оси улицы Достоевского, юго-западной границе Суворовской площади, Самотёчной и Садовой-Самотёчной улиц, западного проезда Цветного бульвара, по осям западного проезда Неглинной улицы, Неглинной улицы, Театрального проезда, северо-западным и северо-восточным границам Лубянской площади, оси Лубянского проезда, юго-восточным границам Славянской площади и площади Варварские Ворота, оси Китайгородского проезда, оси русла реки Москвы, оси Большого Каменного моста, юго-западной границе Боровицкой площади до Моховой улицы. Муниципалитет граничит со всеми районами ЦАО, а также с Бутырским, Марьиной рошей, Савёловским, Беговым районами Москвы.
Муниципально-территориальное устройство	Район занимает территорию в 727,38 гектаров, в нем насчитывается 179 улиц

¹ Источники информации:

1) официальный сайт Управы Тверского района города Москвы, <https://tveruprava.mos.ru/the-tver-district-of/attractions/>;
2) официальный сайт Центрального административного округа города Москвы, <https://cao.mos.ru/areas-cao/tverskoy/>;
3) Википедия, [https://ru.wikipedia.org/wiki/Тверской_район_\(Москва\)#Территория_и_границы](https://ru.wikipedia.org/wiki/Тверской_район_(Москва)#Территория_и_границы)

Показатель	Характеристика
	
Транспортная доступность	В районе находятся 23 станции метро. Важнейшие транспортные автомагистрали: Тверская улица – 1 Тверская-Ямская улица, Долгоруковская улица, Моховая улица - Театральный проезд - Новая площадь - Старая площадь, Хамовников – Комсомольский проспект, Садовое кольцо (Садовая-Триумфальная улица, Садовая-Картенная улица, Садовая-Самотечная улица), Страстной бульвар, Кремлевская набережная.
Численность населения	77 091 чел. (2021 г.)
Инфраструктура	Уровень развития инфраструктуры Тверского района соответствует статусу главного района Москвы. Здесь особенно сильно наблюдается явление, так называемой «суточной миграции», когда дневное «население» района в 7—8 раз превышает постоянное. Высокая концентрация офисов. На территории Тверского района находятся крупные озеленённые территории, бульвары, а также небольшие городские скверы, районные парки и сады.
Достопримечательности	Большой театр, Гостиница «Москва», ГУМ, Красная площадь, Театр «Ленком», Московский Кремль, Памятник А. С. Пушкину, Памятник Юрию Долгорукому, Памятник Кириллу и Мефодию, Театр «Россия», Покровский собор, Храм Николы Чудотворца у Тверской заставы, Памятник Владимиру Великому, Памятник Михаилу Калашникову, Парк Зарядье
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка в Тверском районе оценивается как неблагоприятная. Связано это с большой концентрацией автотранспорта и десятком промышленными предприятиями, что усугубляется особенностью местной городской застройки

Описание локального местоположения оцениваемых объектов

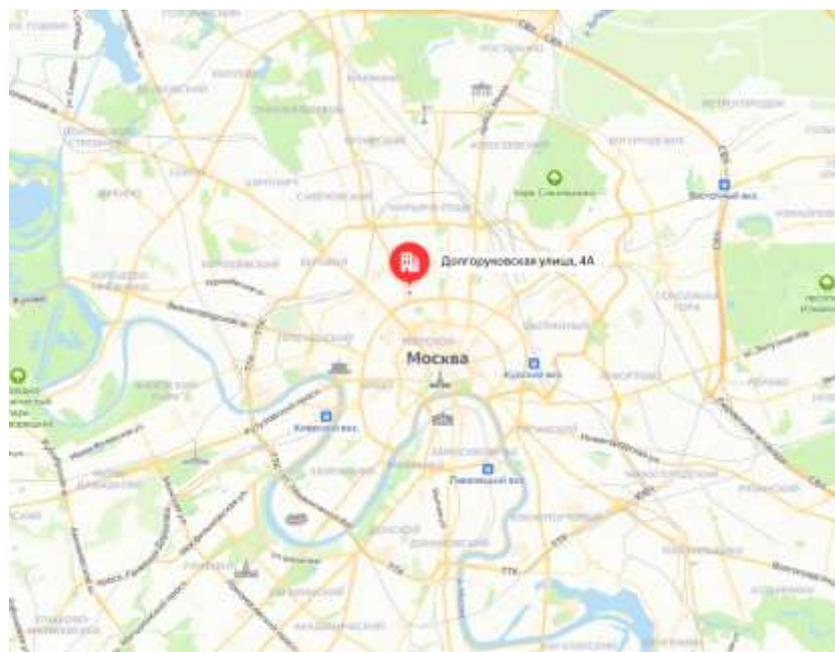


Рис. 1. Карта местоположения оцениваемых объектов



Рис. 2. Карта локального местоположения оцениваемых объектов

Объекты расположены в Тверском районе ЦАО города Москвы между Долгоруковской и Краснопролетарской улицами, в 230 м от Садового кольца.

Расстояние до ближайшей станции метрополитена «Новослободская» составляет 680 м (около 8 мин. пешком). Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта составляет 260 м (3 мин. пешком)².

Транспортные и пешеходные потоки в районе расположения Объектов оценки интенсивные. Подъездные пути асфальтированные.

Ближайшее окружение представлено преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой (бизнес-центры, административные учреждения, рестораны, объекты социального назначения). Окружающая застройка, преимущественно многоэтажная и среднеэтажная.

Здание, в котором расположены оцениваемые объекты, имеет внутриквартальное расположение.

3.5. Описание Объектов оценки

Таблица № 20. Информация о здании, в котором расположены Объекты оценки³

Показатель	Значение
Адрес объекта	г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А
Кадастровый номер здания	77:01:0004003:3593
Почтовый индекс	127006
Общая площадь здания, кв. м	11 469
Год постройки	2015
Материал несущих стен	Из прочих материалов
Этажность (с учетом подземных этажей)	11
Количество подземных этажей	2
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение
Состояние здания	Отличное
Наличие и тип парковки	Подземный паркинг

² Здесь и далее по отчету все данные о расстоянии составлены на основании измерений на портале Яндекс.Карты (<https://yandex.ru/maps/>)

³ Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>, https://pravdom.ru/dom.php?hm=dolgorukovskaya77_4%CO, данные визуального осмотра

Технические характеристики и фотографии Объектов оценки⁴

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Тип объекта	Функциональное назначение	Текущее использование	Вид и состояние отделки	Планировка
1	Нежилое помещение	8	77:01:0004003:3673	331,6	Нежилое помещение	Учрежденческое (офис)	Не используется	Без внутренней отделки	Смешанная
2	Нежилое помещение	7	77:01:0004003:3663	618,5	Нежилое помещение	Учрежденческое (офис)	Не используется	Без внутренней отделки	Смешанная
3	Нежилое помещение	6	77:01:0004003:3667	618,5	Нежилое помещение	Учрежденческое (офис)	По назначению	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Смешанная
4	Нежилое помещение	5	77:01:0004003:3660	616,7	Нежилое помещение	Учрежденческое (офис)	По назначению	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Смешанная
5	Нежилое помещение	4	77:01:0004003:3650	617,2	Нежилое помещение	Учрежденческое (офис)	По назначению	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Смешанная
6	Нежилое помещение	3	77:01:0004003:3645	614,5	Нежилое помещение	Учрежденческое (офис)	По назначению	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Смешанная
7	Нежилое помещение	2	77:01:0004003:3647	624,6	Нежилое помещение	Учрежденческое (офис)	По назначению	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Смешанная
8	Нежилое помещение	1	77:01:0004003:3649	346,4	Нежилое помещение	Учрежденческое (офис)	По назначению	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Смешанная
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	77:01:0004003:3614	283,5	Нежилое помещение	Учрежденческое (офис)	По назначению	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Смешанная
10	Нежилое помещение	-1	77:01:0004003:3624	450,4	Нежилое помещение	Подземный паркинг	По назначению	Простая отделка в хорошем состоянии	-
11	Нежилое помещение	-2	77:01:0004003:3629	464,1	Нежилое помещение	Подземный паркинг	Не используется	Без внутренней отделки	-

⁴ Документы, предоставленные Заказчиком, данные визуального осмотра

Общая площадь всех оцениваемых помещений составляет 5 586,0 кв. м.

В совокупности оцениваемые помещения представляют собой отдельный блок со своей входной группой.

Предварительная оценка технического состояния оцениваемых помещений проведена в соответствии с классификацией, указанной на портале СтатРиелт⁵. Классификация состояния и уровня отделки помещений представлены в таблицах ниже:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное качество	Новые или почти новые функционально современные здания (помещения), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное качество	Функционально современные здания (помещения) в хорошем техническом состоянии, без признаков износа несущих и ограждающих конструкций с минимальными признаками износа инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,94	0,91
3	Удовлетворительное современное эксплуатируемое	Эксплуатируемые здания (помещения) в удовлетворительном техническом состоянии, без признаков износа несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (включая локальные трещины), с средним износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,63	0,85	0,73
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодные или неэксплуатируемые здания (помещения) с незначительным износом несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,57	0,48

Рис. 3. Классификация состояния помещений

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,96	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,19	1,12
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,14	1,08

Рис. 4. Классификация уровня отделки помещений

⁵ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2878-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>; <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>.

Фотографии оцениваемых объектов

Прилегающая территория и внешний вид здания



Фото 1. Входная группа

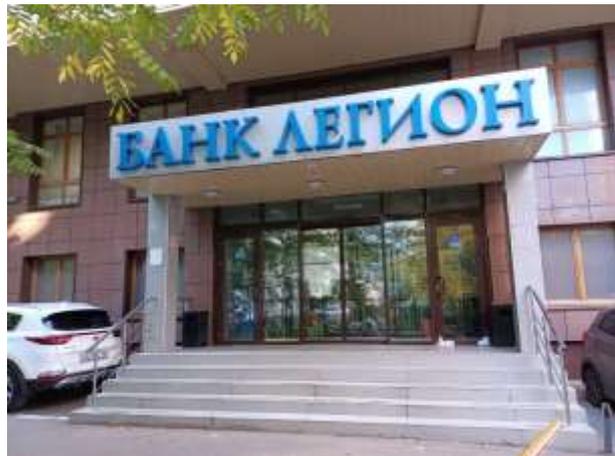


Фото 2. . Входная группа



Фото 3. Прилегающая территория

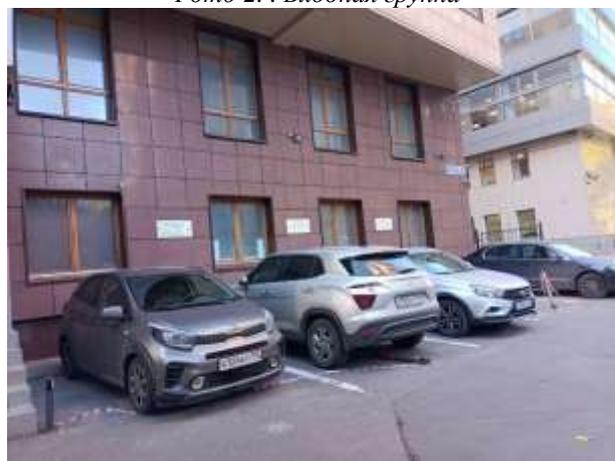


Фото 4. Прилегающая территория



Фото 5. Адресная табличка



Фото 6. Фасад здания



Фото 7. Фасад здания



Фото 8. Прилегающая территория



Фото 9. Прилегающая территория



Фото 10. Прилегающая территория

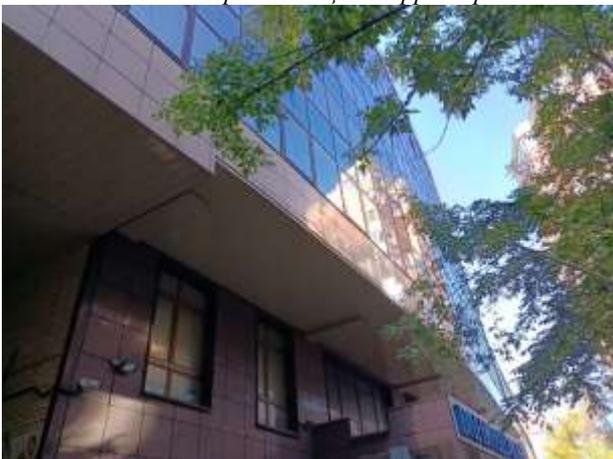


Фото 11. Фасад здания

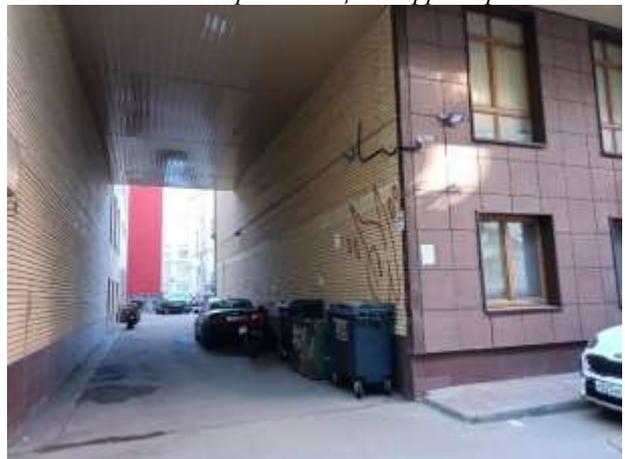


Фото 12. Прилегающая территория

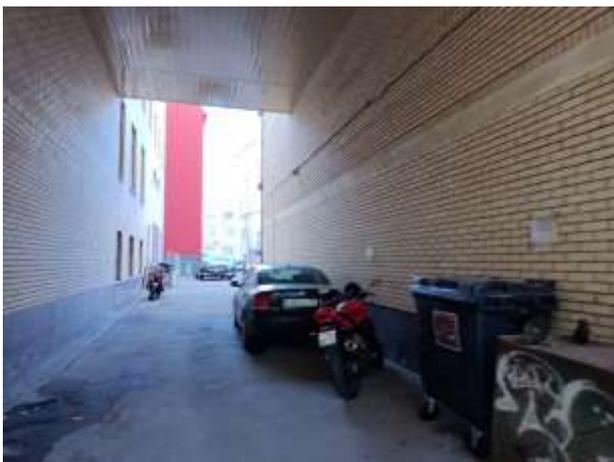


Фото 13. Прилегающая территория



Фото 14. Прилегающая территория

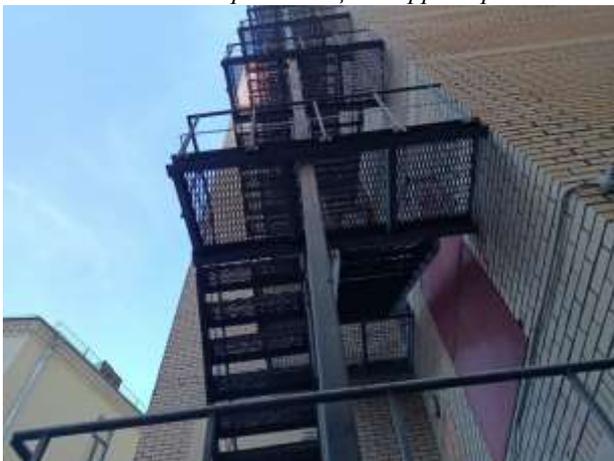


Фото 15. Фасад здания

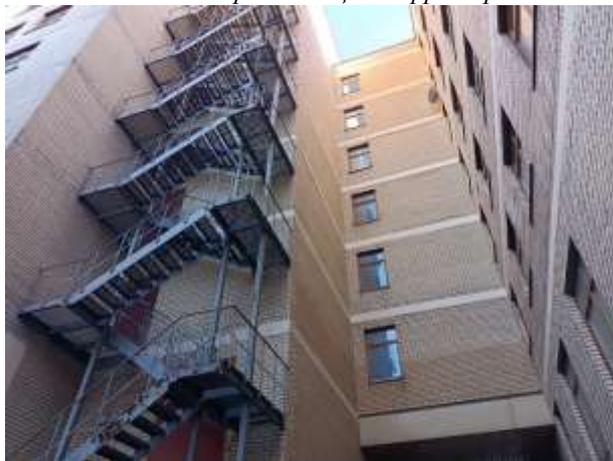


Фото 16. Фасад здания

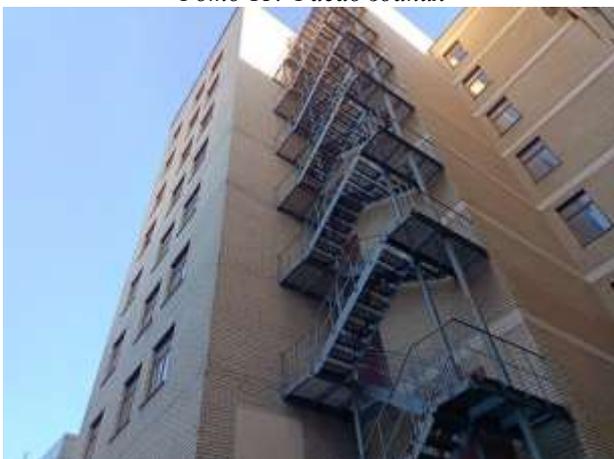


Фото 17. Фасад здания



Фото 18. Прилегающая территория



Фото 19. Прилегающая территория



Фото 20. Прилегающая территория



Фото 21. Прилегающая территория



Фото 22. Прилегающая территория



Фото 23. Фасад здания

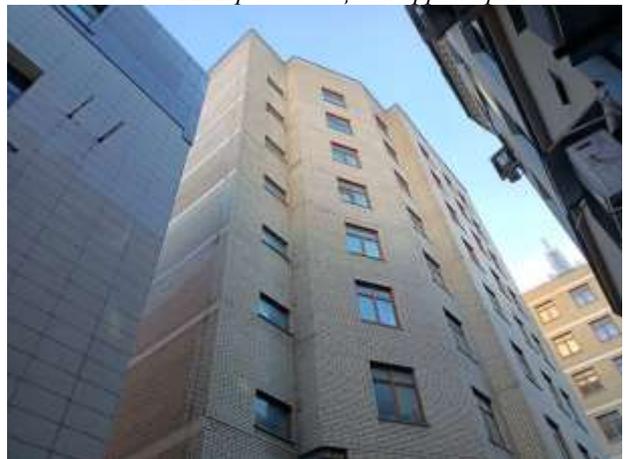


Фото 24. Фасад здания



Фото 25. Фасад здания



Фото 26. Прилегающая территория

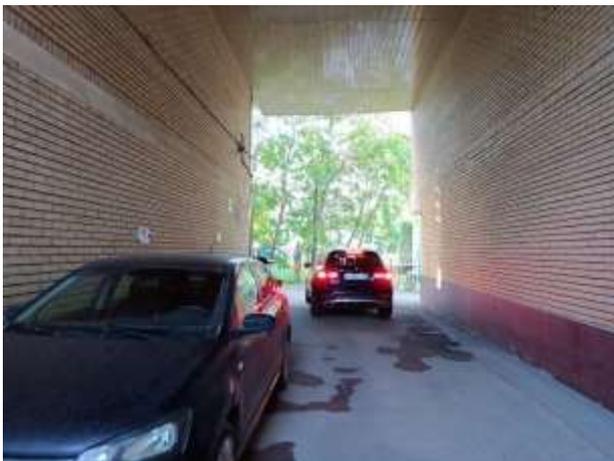


Фото 27. Прилегающая территория



Фото 28. Фасад здания

-2 этаж



Фото 29. Состояние отделки помещений -2 этажа



Фото 30. Состояние отделки помещений -2 этажа



Фото 31. Состояние отделки помещений -2 этажа



Фото 32. Состояние отделки помещений -2 этажа



Фото 33. Состояние отделки помещений -2 этажа



Фото 34. Состояние отделки помещений -2 этажа



Фото 35. Состояние отделки помещений -2 этажа



Фото 36. Состояние отделки помещений -2 этажа



Фото 37. Состояние отделки помещений -2 этажа



Фото 38. Состояние отделки помещений -2 этажа



Фото 39. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 40. Состояние отделки помещений -1 этажа

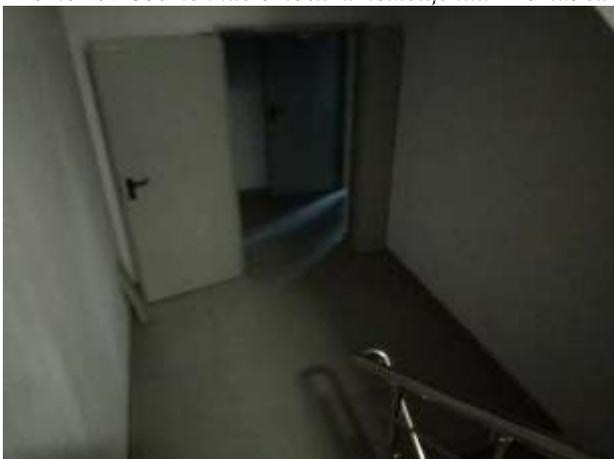


Фото 41. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 42. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 43. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 44. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 45. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 46. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 47. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 48. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 49. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 50. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 51. Состояние отделки помещений -1 этажа

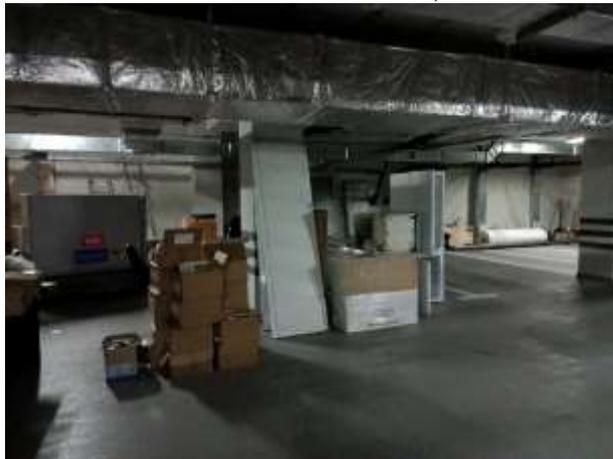


Фото 52. Состояние отделки помещений -1 этажа

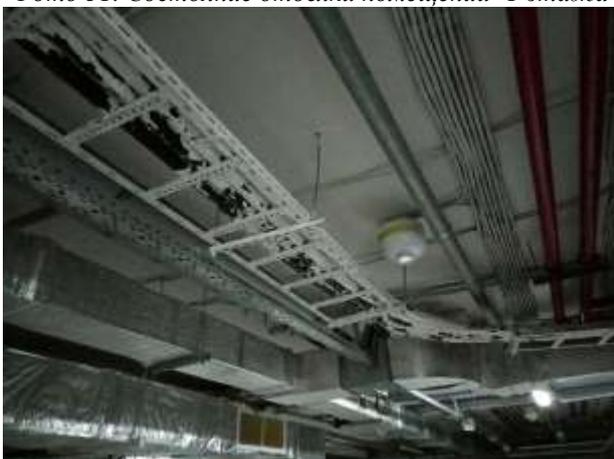


Фото 53. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 54. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 55. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 56. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 57. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 58. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 59. Состояние отделки помещений -1 этажа

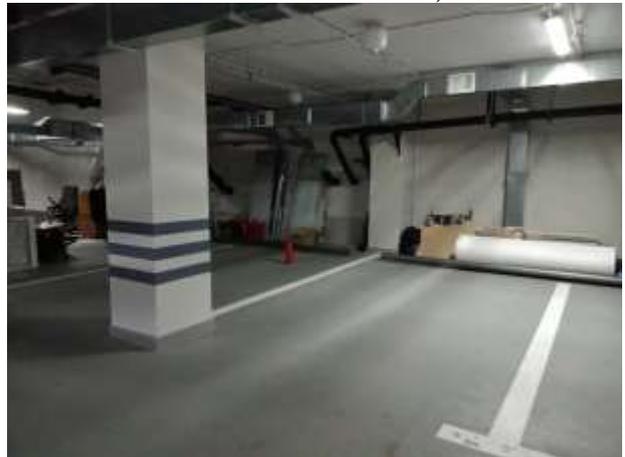


Фото 60. Состояние отделки помещений -1 этажа



Фото 61. Состояние отделки помещений -1 этажа
Цокольный этаж



Фото 62. Состояние отделки помещений -1 этажа

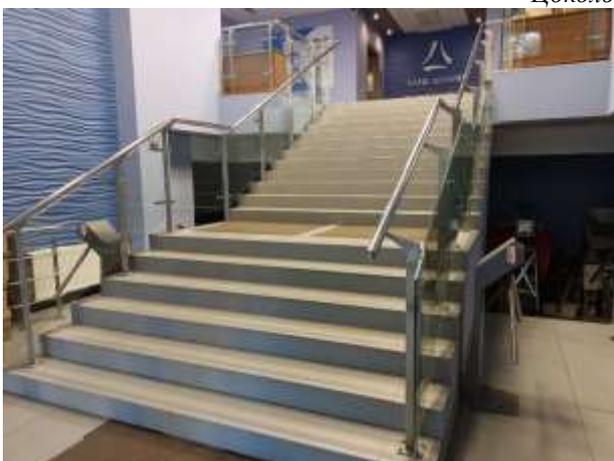


Фото 63. Состояние отделки помещений цокольного
этажа



Фото 64. Состояние отделки помещений цокольного
этажа

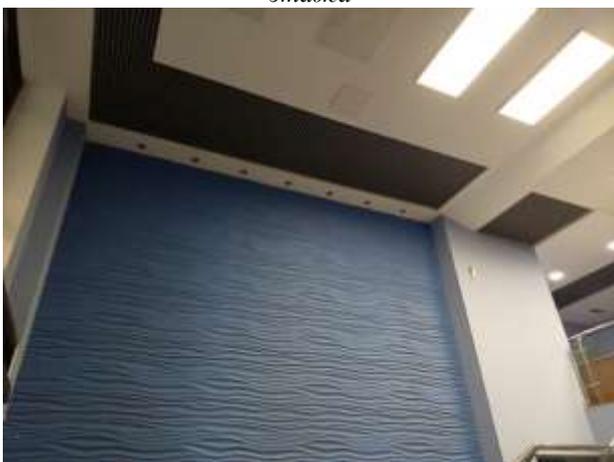


Фото 65. Состояние отделки помещений цокольного
этажа

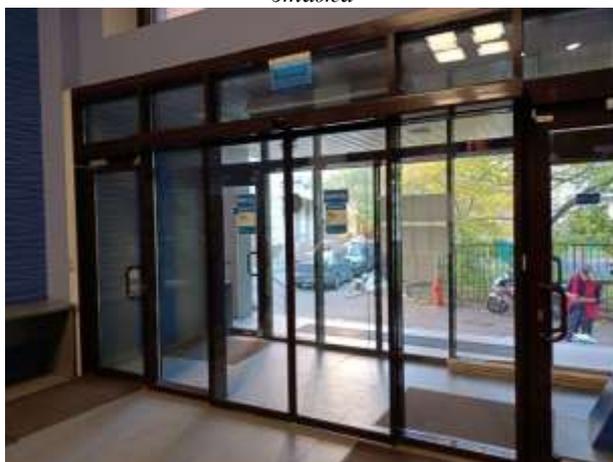


Фото 66. Состояние отделки помещений цокольного
этажа

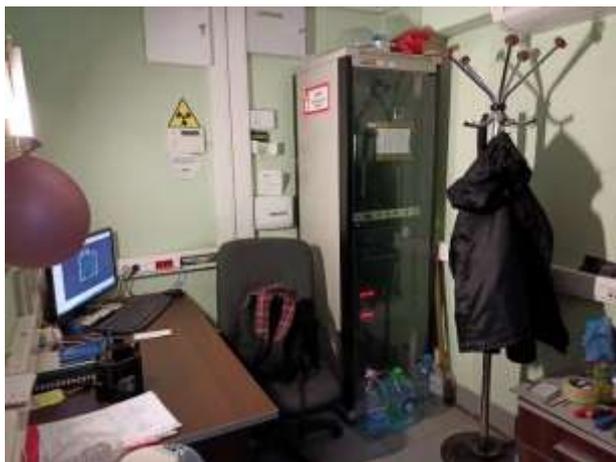


Фото 67. Состояние отделки помещений цокольного этажа



Фото 68. Состояние отделки помещений цокольного этажа



Фото 69. Состояние отделки помещений цокольного этажа



Фото 70. Состояние отделки помещений цокольного этажа

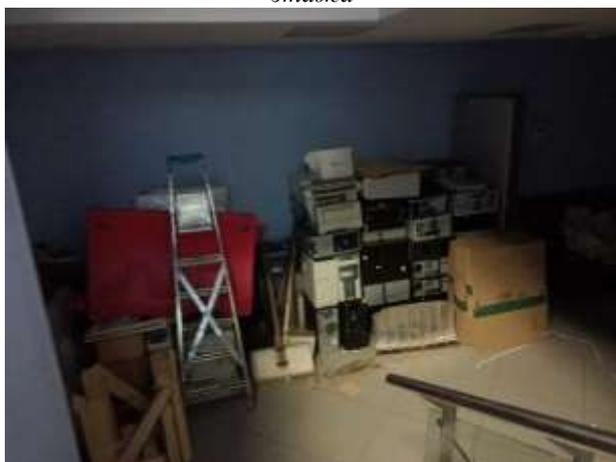


Фото 71. Состояние отделки помещений цокольного этажа

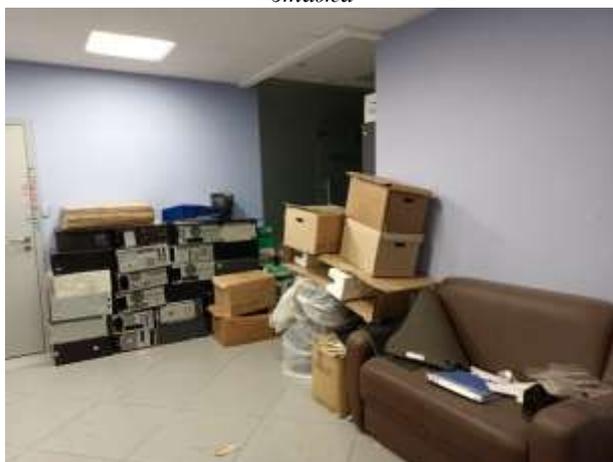


Фото 72. Состояние отделки помещений цокольного этажа



Фото 73. Состояние отделки помещений цокольного этажа



Фото 74. Состояние отделки помещений цокольного этажа

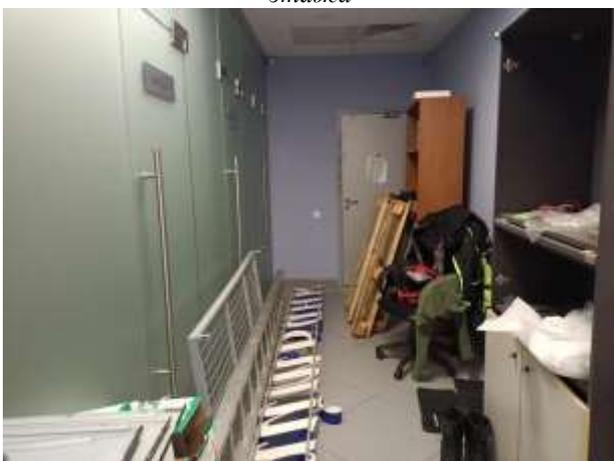


Фото 75. Состояние отделки помещений цокольного этажа



Фото 76. Состояние отделки помещений цокольного этажа

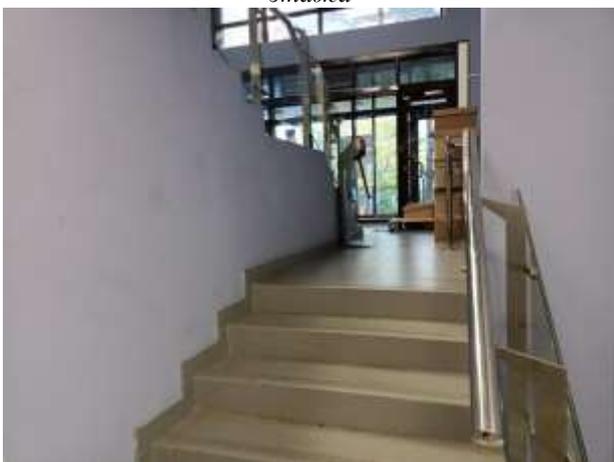


Фото 77. Состояние отделки помещений цокольного этажа



Фото 78. Состояние отделки помещений цокольного этажа

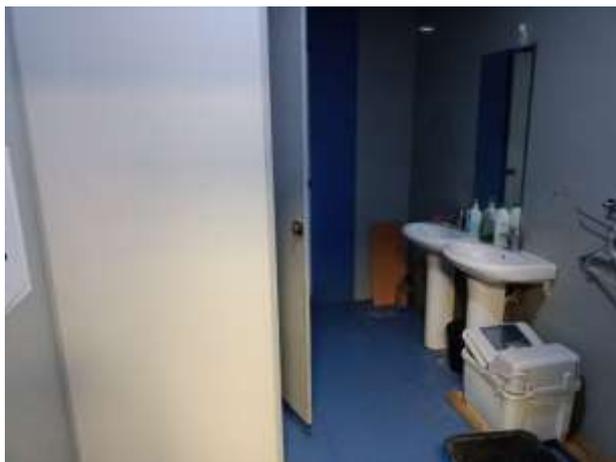


Фото 79. Состояние отделки помещений цокольного этажа



Фото 80. Состояние отделки помещений цокольного этажа



Фото 81.

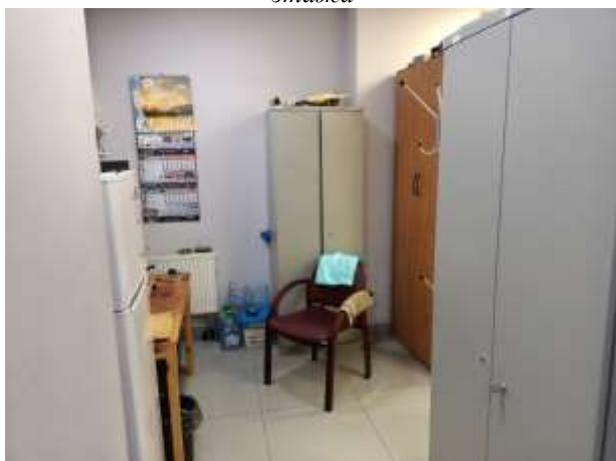


Фото 82.



Фото 83. Состояние отделки помещений цокольного этажа



Фото 84. Состояние отделки помещений цокольного этажа



Фото 85. Состояние отделки помещений цокольного этажа



Фото 86. Состояние отделки помещений цокольного этажа

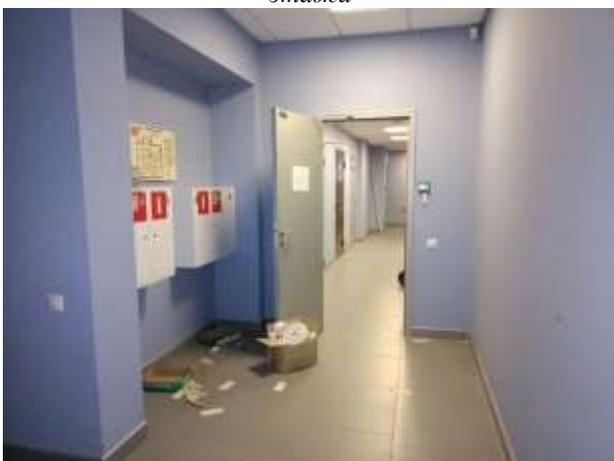


Фото 87. Состояние отделки помещений цокольного этажа



Фото 88. Состояние отделки помещений цокольного этажа

1 этаж



Фото 89. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 90. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 91. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 92. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 93. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 94. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 95. Состояние отделки помещений 1 этажа

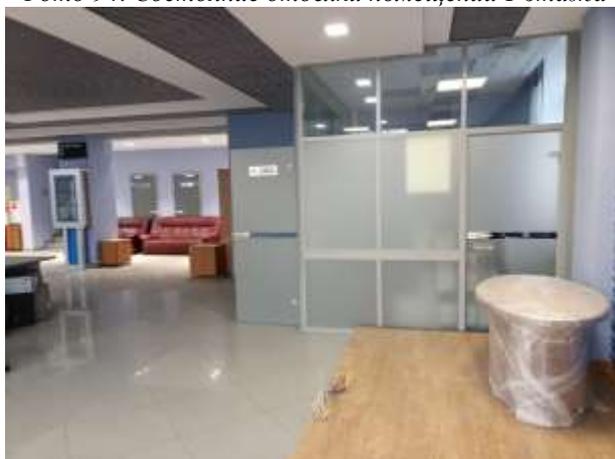


Фото 96. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 97. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 98. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 99. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 100. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 101. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 102. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 103. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 104. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 105. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 106. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 107. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 108. Состояние отделки помещений 1 этажа

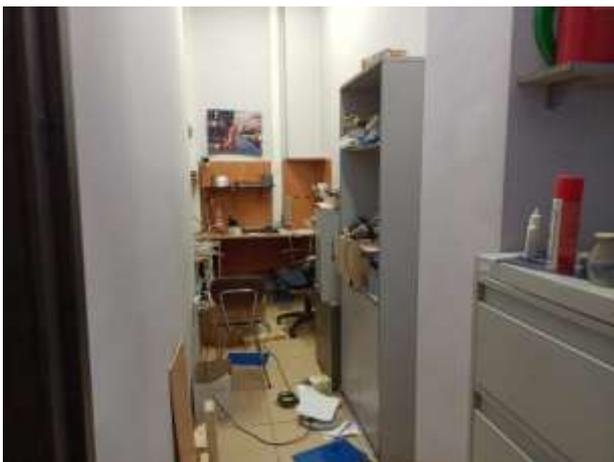


Фото 109. Состояние отделки помещений 1 этажа



Фото 110. Состояние отделки помещений 1 этажа

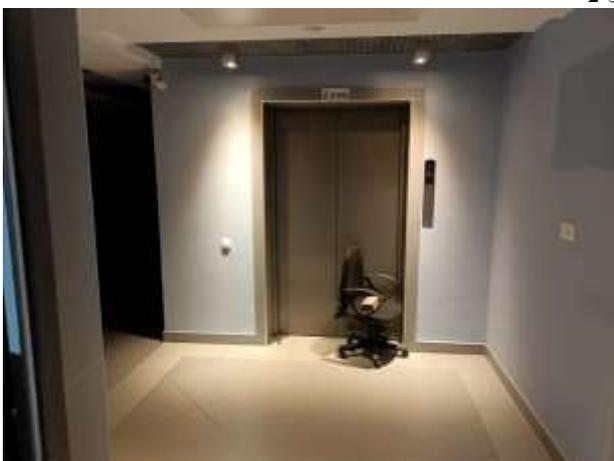


Фото 111. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 112. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 113. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 114. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 115. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 116. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 117. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 118. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 119. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 120. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 121. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 122. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 123. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 124. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 125. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 126. Состояние отделки помещений 2 этажа

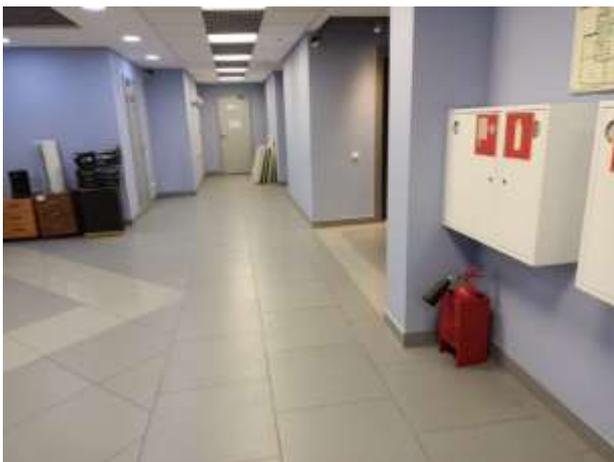


Фото 127. Состояние отделки помещений 2 этажа

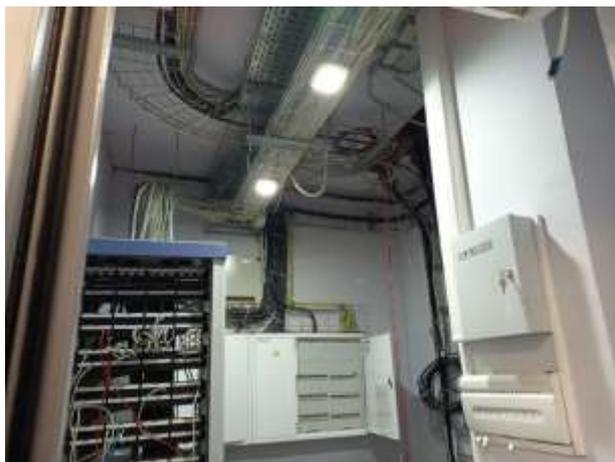


Фото 128. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 129. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 130. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 131. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 132. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 133. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 134. Состояние отделки помещений 2 этажа

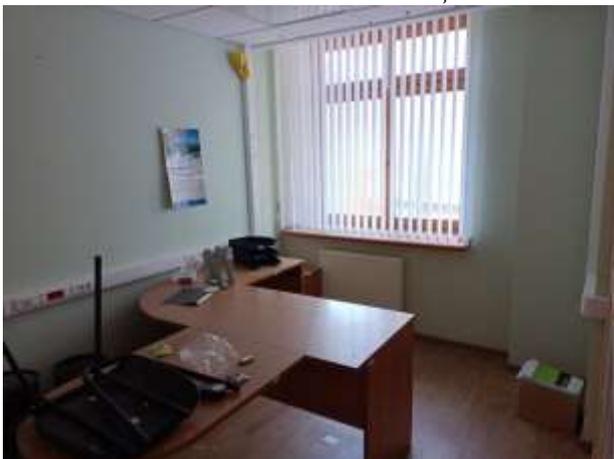


Фото 135. Состояние отделки помещений 2 этажа



Фото 136. Состояние отделки помещений 2 этажа

3 этаж



Фото 137. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 138. Состояние отделки помещений 3 этажа

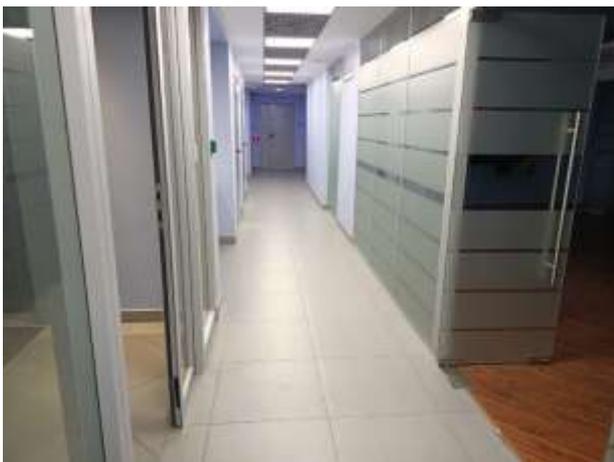


Фото 139. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 140. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 141. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 142. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 143. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 144. Вид из окна из помещений 3 этажа



Фото 145. Состояние отделки помещений 3 этажа

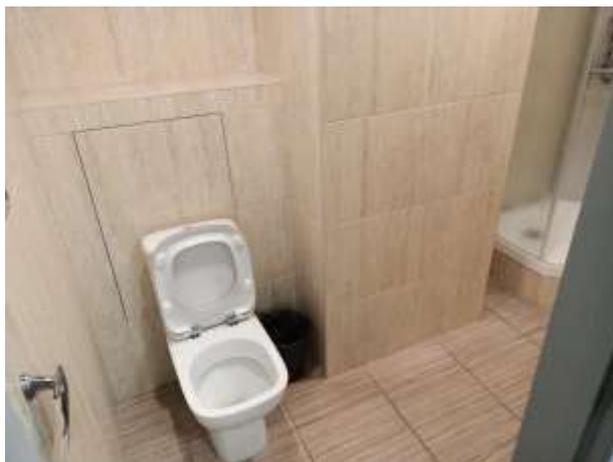


Фото 146. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 147. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 148. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 149. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 150. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 151. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 152. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 153. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 154. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 155. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 156. Состояние отделки помещений 3 этажа

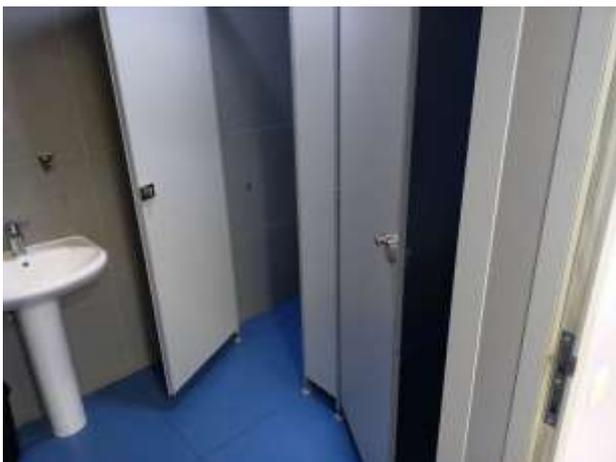


Фото 157. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 158. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 159. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 160. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 161. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 162. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 163. Состояние отделки помещений 3 этажа



Фото 164. Состояние отделки помещений 3 этажа

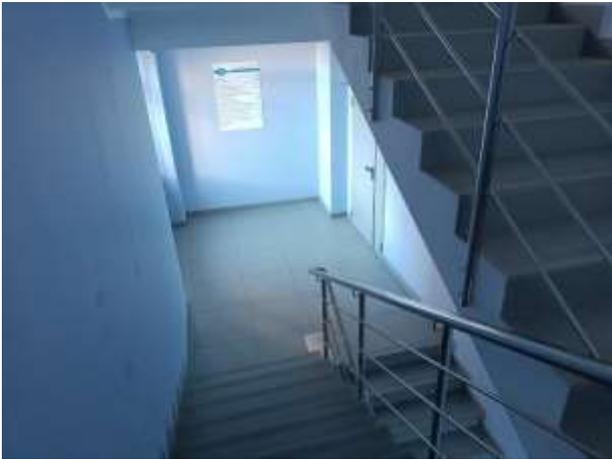


Фото 165. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 166. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 167. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 168. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 169. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 170. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 171. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 172. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 173. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 174. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 175. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 176. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 177. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 178. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 179. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 180. Состояние отделки помещений 4 этажа



Фото 181. Состояние отделки помещений 4 этажа
5 этаж



Фото 182. Состояние отделки помещений 4 этажа
5 этаж



Фото 183. Состояние отделки помещений 5 этажа

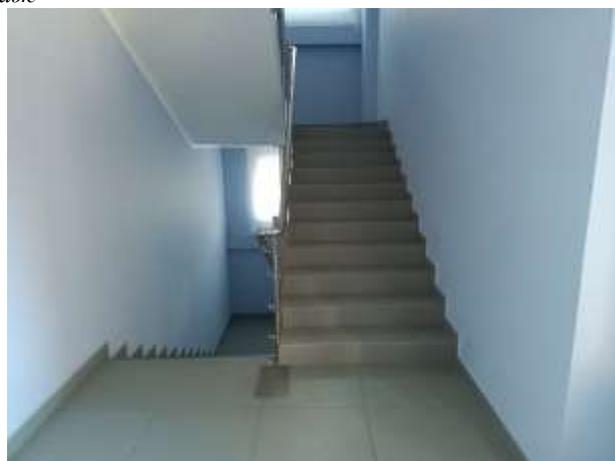


Фото 184. Состояние отделки помещений 5 этажа

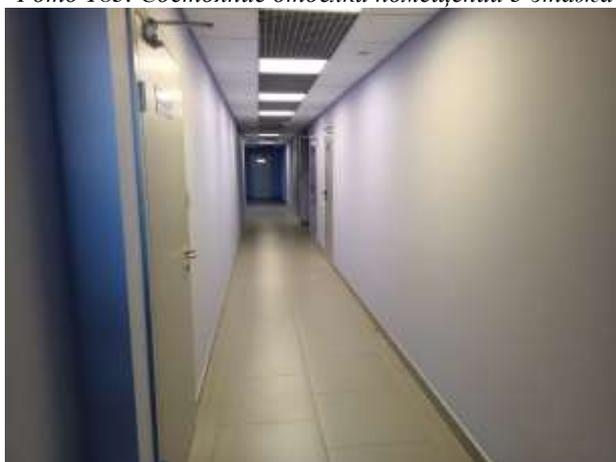


Фото 185. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 186. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 187. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 188. Состояние отделки помещений 5 этажа

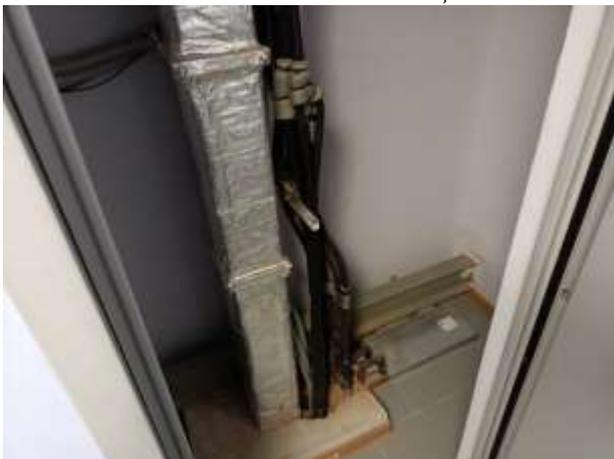


Фото 189. Состояние отделки помещений 5 этажа

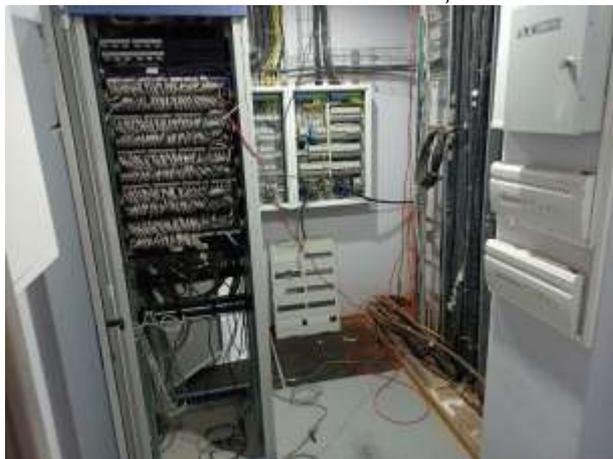


Фото 190. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 191. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 192. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 193. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 194. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 195. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 196. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 197. Состояние отделки помещений 5 этажа

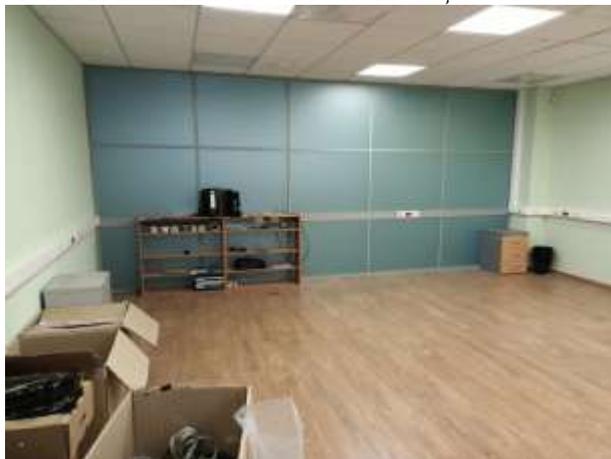


Фото 198. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 199. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 200. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 201. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 202. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 203. Состояние отделки помещений 5 этажа

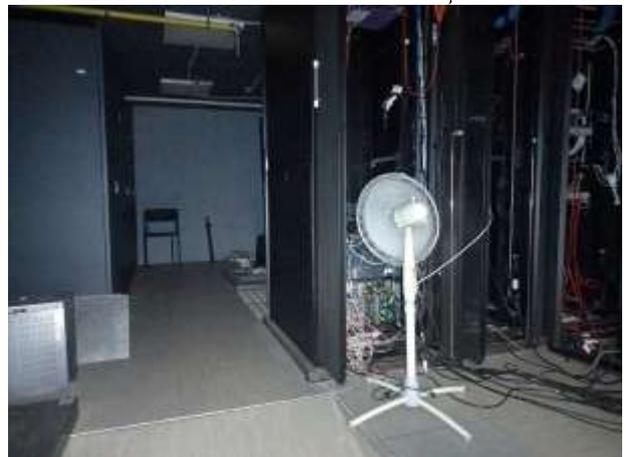


Фото 204. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 205. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 206. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 207. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 208. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 209. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 210. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 211. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 212. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 213. Состояние отделки помещений 5 этажа



Фото 214. Состояние отделки помещений 5 этажа
6 этаж



Фото 215. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 216. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 217. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 218. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 219. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 220. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 221. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 222. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 223. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 224. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 225. Вид из окна из помещений 6 этажа



Фото 226. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 227. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 228. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 229. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 230. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 231. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 232. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 233. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 234. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 235. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 236. Состояние отделки помещений 6 этажа

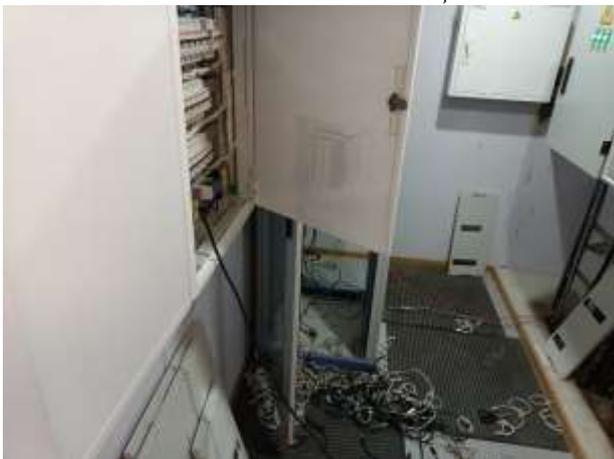


Фото 237. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 238. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 239. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 240. Состояние отделки помещений 6 этажа



Фото 241. Состояние отделки помещений 6 этажа



*Фото 242. Состояние отделки помещений 6 этажа
7 этаж*



Фото 243. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 244. Вид из окна из помещений 7 этажа

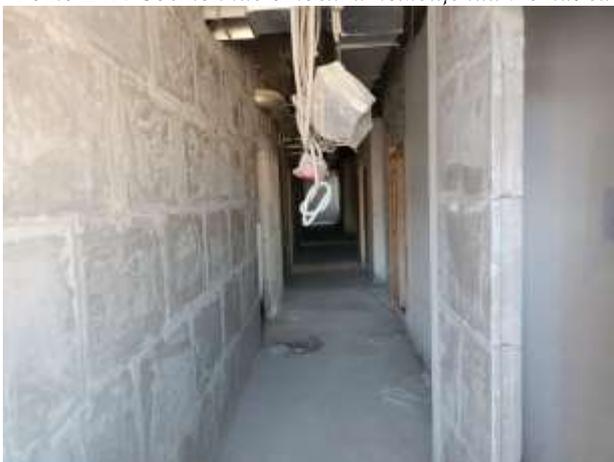


Фото 245. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 246. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 247. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 248. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 249. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 250. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 251. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 252. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 253. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 254. Состояние отделки помещений 7 этажа

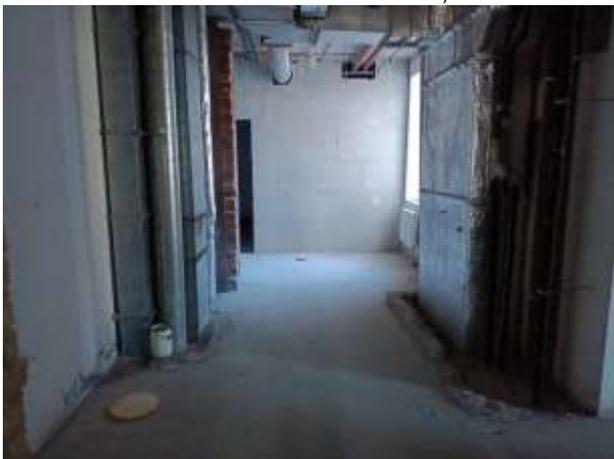


Фото 255. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 256. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 257. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 258. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 259. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 260. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 261. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 262. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 263. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 264. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 265. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 266. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 267. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 268. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 269. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 270. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 271. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 272. Состояние отделки помещений 7 этажа



Фото 273. Состояние отделки помещений 7 этажа
8 этаж

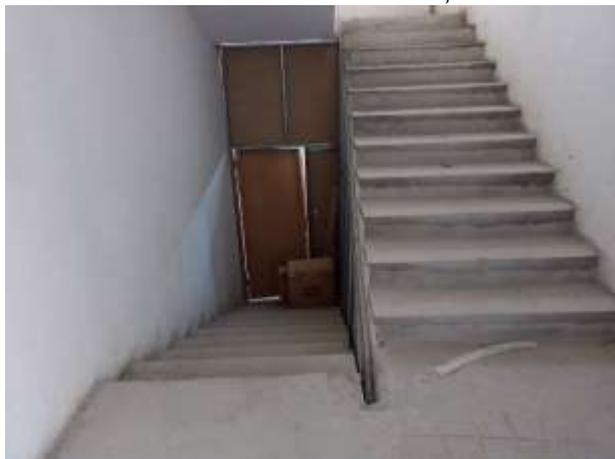


Фото 274. Состояние отделки помещений 7 этажа
8 этаж



Фото 275. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 276. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 277. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 278. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 279. Состояние отделки помещений 8 этажа

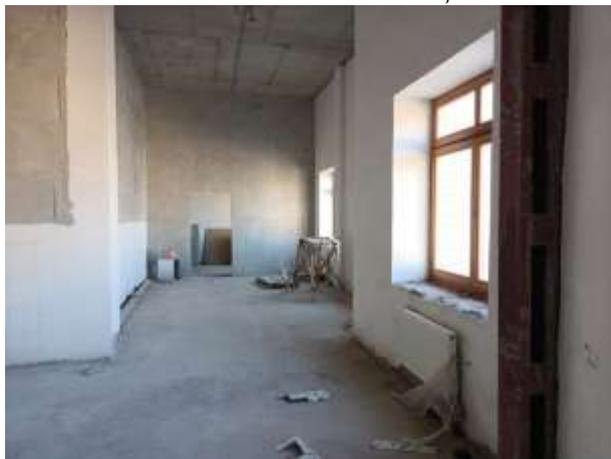


Фото 280. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 281. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 282. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 283. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 284. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 285. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 286. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 287. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 288. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 289. Состояние отделки помещений 8 этажа

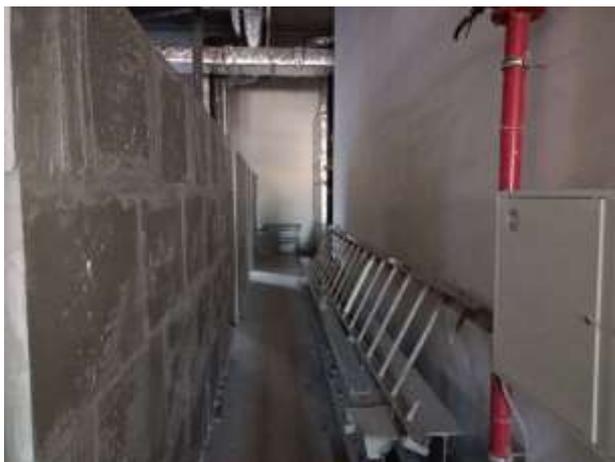


Фото 290. Состояние отделки помещений 8 этажа

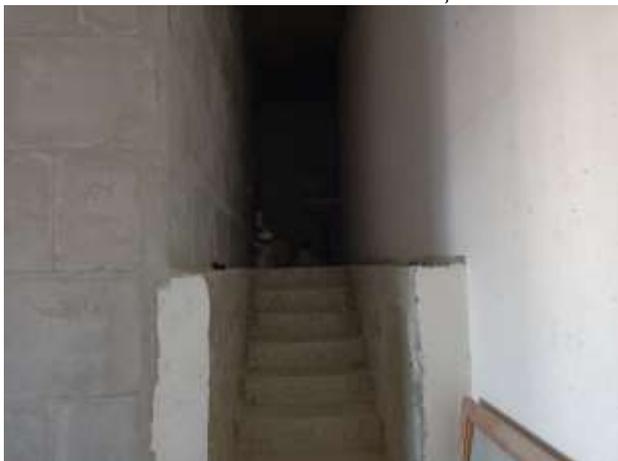


Фото 291. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 292. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 293. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 294. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 295. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 296. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 297. Состояние отделки помещений 8 этажа



Фото 298. Состояние отделки помещений 8 этажа

3.6. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки

Объекты оценки позиционируются в сегменте офисной недвижимости и подземных паркингов, расположенных в ЦАО г. Москве.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

Таблица 14. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Факторы	Российская Федерация ⁶	г. Москва ⁷
Объем валового продукта	<p>Объем ВВП России за II квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34 663,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2021 г. составил 95,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2022 г. по отношению к ценам II квартала 2021 г. составил 117,0%.</p> <p>Объем ВВП России за I полугодие 2022 г. составил в текущих ценах 69 292,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2021 г.</p>	<p>Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы – основной показатель, характеризующий развитие и размеры экономики города. За последние 10 лет он вырос в сопоставимых ценах на 11% и составил почти 20 трлн руб. Это составляет около 1,5 млн руб. в расчете на душу населения, что почти в 2,5 раза превышает среднероссийский уровень.</p> <p>Объем ВВП (по ППС) Москвы в 2021 году составил 1169 млрд долларов США.⁸</p>

⁶ Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики// Доклад «Социально-экономическое положение России. Январь-август 2022 года» (дата материала 28.09.2022 г.) //– URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>

⁷ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области// До-клад "Социально-экономическое положение г. Москвы", январь-август 2022 г., дата публикации 05.10.2022 г., URL: [https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-августе%202022%20года»\(1\).pdf](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-августе%202022%20года»(1).pdf)

Факторы	Российская Федерация ⁶	г. Москва ⁷
	составил 99,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2022 г. по отношению к ценам I полугодия 2021 г. составил 120,0%.	
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-августе 2022 г. - 99,6%.</p> <p>Индекс промышленного производства в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-августе 2022 г. - 100,9%</p> <p>Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,2%, в январе-августе 2022 г. - 100,0%.</p> <p>Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2022 г. составил 1173,7 млрд рублей, или 107,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 7065,8 млрд рублей, или 105,1%.</p>	<p>Индекс промышленного производства в январе-августе 2022 г. по сравнению с январем-августом 2021 г. составил 106,5%, с июлем 2022 г. - 101,2%.</p> <p>Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-августе 2022 г. по сравнению с январем-августом 2021 г. составил 108,2%, с июлем 2022 г. - 101,2%.</p> <p>Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в августе 2022 г. составил 141688,5 млн рублей или 111,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 95,1% к июлю 2022 года.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе - августе 2022 г. составил 941747,2 млн рублей или 104,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.</p>
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в августе 2022 г. составил 3640,5 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 27653,1 млрд рублей, или 95,1%.	Оборот розничной торговли в августе 2022 г. составил 489,8 млрд рублей или 85,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-августе 2022 г. - 3964,8 млрд рублей или 93,1% соответственно.
Индекс потребительских цен	В августе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,5%, в том числе на продовольственные товары - 98,6%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,1%.	В августе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,6%, в том числе на продовольственные товары - 98,6%, непродовольственные товары - 99,8%, услуги - 100,4%.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2022 г. составила 62200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,4%.	Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2022 г., по оперативным данным составила 120501,4 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2021 г. на 2,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2022 г. составила 87,8 % к уровню апреля 2021 г.
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2021 г. вошли НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), X5 GROUP (торговля), МАГНИТ (торговля), Норильский Никель (цветная металлургия) и Сургут Нефтегаз (нефть и газ). ⁹	<p>Крупнейшими предприятиями являются¹⁰: ПАО НК "Роснефть" – "Роснефть" является крупнейшим экспортером нефти в Российской Федерации. ПАО "ЛУКОЙЛ" – одна из крупнейших публичных вертикально интегрированных нефтегазовых компаний в мире, на долю которой приходится около 2% мировой добычи нефти и около 1% доказанных запасов углеводородов. ОАО "Московский шинный завод" (ОАО "МШЗ") – старейший ведущий российский производитель автомобильных шин. Московский шинный завод является лидером среди отечественных шинных заводов в освоении новых армирующих материалов для легковых шин (полиэфирного текстильного корда, металлокорда 2л30 и 3л30), новых видов каучуков и химических добавок, разработки перспективных конструкций. ОАО "НПО "МРТЗ" – является одним из крупнейших и динамично развивающихся предприятий оборонно-промышленного комплекса России.</p>
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 15 января 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте – на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – на уровне «BBB/A-2».	Инвестиционный рейтинг региона – 1А (Максимальный потенциал - минимальный риск) ¹¹

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

⁸ <https://investmoscow.ru/about-moscow>

⁹ 200 крупнейших частных компаний России - 2021. Forbes. 2021 // дата публикации 29.09.2021 г. URL: <https://www.forbes.ru/biznes/440795-200-kрупнейshih-chastnyh-kompanij-rossii-2021>

¹⁰ <https://ibprom.ru/moskva>

¹¹ RAEX (Эксперт РА): рост инвестиционных рисков регионов ускоряется <https://raexpert.ru/ratings/regions/2017/att1/>

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

В случае, если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы:

Оперативные показатели и опережающие индикаторы деловой активности свидетельствуют о заметном ухудшении ситуации в российской экономике за 8 месяцев 2022 на фоне введения против России беспрецедентных экономических санкций.

На рынки коммерческой недвижимости кризисная ситуация в настоящее время не оказала значительного влияния, за исключением приостановки крупных сделок. Все участники рынка находятся в ожидании стабилизации экономической и политической ситуации для понимания, в какой экономической реальности Россия окажется в ближайшем будущем.

В целом, текущий кризис, вероятнее всего, приведет к падению уровня спроса на покупку коммерческой недвижимости, увеличению вакансий в сфере торговли, общественного питания, гостиничной недвижимости, росту рисков инвестиционных вложений. Однако длительность и степень тяжести экономических санкций будут оказывать прямое влияние на длительность и степень падения рынка коммерческой недвижимости.

На развитие ситуации на рынке недвижимости будут оказывать влияние меры экономической политики, включая политику Банка России по стимулированию поддержания кредитной активности и снижения рисков финансовой стабильности.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объекты оценки позиционируются в сегменте офисной недвижимости и подземных паркингов, расположенных в ЦАО г. Москва.

Далее представлены классификация офисной недвижимости.

Таблица 15. Перечень оцениваемых объектов¹²

Класс	Эксплуатационный возраст здания	Конструктивные решения	Паркинг	Инженерия и инфраструктура
A+	Новое строительство (или возраст менее 3 лет), либо полностью реконструированное здание постройки 7-10 летней давности.	Периметр здания сложной, либо прямоугольной формы с выступающими деталями. Здание монолитно-каркасное или металло-каркасное с высотой каждого этажа не менее 3,6 метра, построенное по индивидуальному или дизайн проекту, возможно с архитектурными деталями фасадных частей (портики, колонны, эркеры, баллюстрады и др.) и оригинальной отделкой наружных стен (роспись, мозаика, лепные украшения и др.). Нагрузка на межэтажные перекрытия - 400-450 на 1 кв. м. Просторные зоны общего пользования.	Многоуровневый подземный и/или наземный (минимум 1 место на 100 кв. м арендуемой площади) с лифтом или специальным входом в здание.	Первая категория надежности электроснабжения, наличие источника бесперебойного питания. Система центрального кондиционирования и вентиляции с 4-х трубными фэнкойлами, система климат-контроля, система дымоудаления. Современные системы пожаротушения. Круглосуточная охрана, современные системы безопасности и контроля доступа в здание. Smart системы управления зданием. Услуги центральной рецепции на 1 этаже. Организованные зоны бытового обслуживания, питания и отдыха высокого класса.
A (незначительно уступает зданиям класса A+ по второстепенным параметрам)	Возраст от 3 до 5 лет	Открытые планировки (open space), позволяющие менять конфигурацию расположения офисов в соответствии с требованиями и пожеланиями арендаторов. Современные высокоскоростные лифты зарубежных производителей, в том числе панорамные		

¹² Источник информации: <https://cep-es-invest.com/handbookclass/classoffis>

Класс	Эксплуатационный возраст здания	Конструктивные решения	Паркинг	Инженерия и инфраструктура
A- (незначительно уступает зданиям класса А по второстепенным параметрам)	Возраст от 5 до 7 лет, либо реконструированное здание постройки середины или конца 90-х годов прошлого века.	Высота этажей – от 3,3 метров		Развитая инфраструктура, улучшенные инженерные и телеком-системы, организованные зоны бытового обслуживания, питания и отдыха
B+	Особняки в центре Москвы после полной реконструкции и ремонта, офисные здания класса «А» после 5-7 лет эксплуатации.	Высота этажей - от 3,2 метров, просторные зоны общего пользования, допускается коридорная планировка	Наземный, либо подземный	
B	Особняки в центре Москвы со сроком эксплуатации после реконструкции 3-5 лет, офисные здания класса «А» после 8-10 лет эксплуатации, Офисные здания постройки середины или конца 90-х годов прошлого века	Высота этажей - от 3,0 метров, возможна коридорная планировка	Наземный, либо подземный, организованный охраняемый	Наличие инфраструктуры, улучшенные инженерные и телеком-системы, выделенные зоны питания и отдыха
B-	Особняки в центре Москвы со сроком эксплуатации после реконструкции 5-7 лет, офисные здания класса «А» после 10 лет эксплуатации, новостройки последних 10-15 лет и реконструированные административные и промышленные здания советского времени.	Высота этажей - от 2,9 метров, возможна, коридорная планировка	Организованный	Наличие инфраструктуры, инженерные и телеком-системы, системы среднего уровня, наличие зоны питания
C	Здания советского времени постройки, либо здания старой постройки без реконструкции, но с ремонтом	Высота этажей - от 2,7 метров, коридорная система	Ограниченный без охраны, либо стихийный	Неразвитая инфраструктура, инженерные системы среднего уровня, наличие столовой
D	Устаревшие или запущенные здания	Высота этажей - от 2,7 метров, коридорная система	Стихийная парковка без охраны	Отсутствие инфраструктуры, инженерные системы устаревшие

На основании приведенной выше классификации Оценщик определил класс оцениваемых помещений как офисные объекты класса В.

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы¹³

Основные показатели

Темпы нового строительства остаются низкими. По итогам 1 полугодия 2022 г. было введено всего 59 тыс. кв. м офисных площадей. На фоне роста себестоимости строительства и падения спроса, девелоперы заняли выжидательную позицию, большинство проектов заморожено. Учитывая нестабильность экономической и геополитической ситуации, процессы строительства значительно усложняются, и многие собственники пересматривают сроки ввода своих проектов. Объем нового строительства за весь 2022 г. может составить 250-350 тыс. кв. м.

¹³ 1) Исследование рынка БНР «Москва. Коммерческая недвижимость. 3 квартала 2022 г.», <https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html>;

2) «Обзор рынка офисной недвижимости. Москва, 2 квартал 2022 г.», <https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-2-kvartal-2022>



Рис. 5. Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1-2 кв. 2022г.

Динамика главного показателя спроса, объема чистого поглощения, за 1 полугодие хорошо отразила сложившиеся на рынке условия: это снижение деловой активности, сдача в субаренду, переуступка прав аренды и освобождение площадей иностранными арендаторами. Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение достигло отрицательного значения и составило -31 тыс. кв. м. На конец июня в объектах класса А/Б+ произошло высвобождение площадей, что связано с уменьшением занимаемых помещений крупными арендаторами и уходом части международных игроков из России, которые традиционно занимают высококачественные бизнес-центры.



Рис. 6. Поглощение офисных площадей за 1-2 кв. 2022 г.

Результатом оптимизации затрат многих компаний и освобождения зарубежными арендаторами своих штаб-квартир стало увеличение уровня вакансии. Во 2 квартале, когда рынок ощутил на себе полноценный эффект снижения деловой активности, и чистое поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей по итогам июня составила 7,2% в среднем по рынку.



Рис. 7. Уровень вакантных площадей на конец 2 кв. 2022 г.

Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды в течение 2 квартала показали различную динамику в зависимости от класса офисов. В классе А, вследствие высвобождения офисов в премиальных объектах, которые ранее были заняты крупными или иностранными компаниями, средневзвешенный показатель запрашиваемой базовой ставки аренды по итогам июня составил 24 000 руб. за кв. м в год. В объектах класс Б+, напротив, за последние три месяца средневзвешенный уровень запрашиваемой базовой ставки аренды снизился и достиг 19 100 руб. за кв. м в год.

Предложение

По итогам 1 полугодия 2022 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 22,3 млн. кв. м, из которых 24%, или 5,3 млн. кв. м, соответствуют классу А, 37%, или 8,2 млн. кв. м, относятся к объектам класса Б+ и 39%, или 8,8 млн. кв. м – к классу Б-.

Темпы нового строительства остаются низкими. По итогам 1 полугодия было введено всего 59 тыс. кв. м офисных площадей, что в 6 раз меньше аналогичного периода прошлого года. Но стоит отметить, что показатель 2021 г. на 84% был сформирован крупными объектами, реализованными непосредственно под клиента.

Во 2 квартале в эксплуатацию было введено 3 здания общей офисной площадью 45 тыс. кв. м. Весь объем был представлен объектами спекулятивного строительства. В сегодняшних реалиях тенденция частичной или полной реализации на момент ввода объекта в эксплуатацию сменяется, и большая часть объектов выходит на рынок незаполненными.

На фоне роста себестоимости строительства и падения спроса, девелоперы заняли выжидательную позицию, большинство проектов заморожено. Причем это относится не только к объектам, находящимся на начальной стадии строительства, но и к зданиям, ввод которых ожидался в ближайшее время.

Учитывая нестабильность экономической и геополитической ситуации, процессы строительства значительно усложняются, и многие собственники пересматривают сроки ввода своих проектов. В виду неопределенности ввод многих объектов, которые ожидалось в текущем году, может быть перенесен на более поздний период. Таким образом, реальный объем нового строительства за весь 2022 г. может составить 250-350 тыс. кв. м (на конец 2021 г. прогноз составлял 700 тыс. кв. м). Наибольшее количество анонсированных объектов, а именно около 80%, относится к классу А.

Второй квартал оказался для рынка коммерческой недвижимости одним из самых сложных за последнее время: постоянно изменяющийся санкционный список, объявления об уходе или прекращении деятельности на российском рынке множества иностранных компаний, неопределенность на валютном и финансовом рынках. Все эти и многие другие факторы повлияли на то, что в апреле-мае наблюдался крайне низкий спрос со стороны потенциальных арендаторов/ инвесторов на коммерческую недвижимость. В июне ситуация немного стабилизировалась, однако по-прежнему нет четкого понимания, как будут дальше работать иностранные компании (многие из них стали предлагать свои офисы в субаренду или рассматривать вариант переуступки прав аренды). При этом заявленные арендные ставки и уровень вакансий пока остаются на прежнем уровне, показывая лишь незначительный рост. Однако за счет субаренды и возможности замены арендатора, на рынке появляется все больше и больше вариантов выбора качественных офисных площадей.

Спрос

Динамика главного показателя спроса, объема чистого поглощения, за 1 полугодие 2022 г. хорошо отразила сложившиеся на рынке условия: это снижение деловой активности, сдача в субаренду, переуступка прав аренды и освобождение площадей иностранными арендаторами.

Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение, демонстрирующее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период, достигло отрицательного значения и составило -31 тыс. кв. м.

В начале года активность компаний-пользователей офисных помещений сохранялась, в первую очередь в объектах класса Б+/Б-. Основное влияние на отрицательное значение общего объема чистого поглощения по итогам 1 полугодия оказало освобождение помещений в объектах всех классов во 2 квартале года. На фоне снижения спроса чистое поглощение по всем классам за три последних месяца составило -56 тыс. кв. м.

На конец июня в объектах класса А/Б+ произошло высвобождение площадей, что связано с уменьшением занимаемых помещений крупными арендаторами и уходом части международных игроков из России, которые традиционно занимают высококачественные бизнес-центры.

Наибольшее количество вышедших на рынок свободных офисов было зафиксировано в зданиях класса А. Во 2 квартале высвобождение площадей здесь продолжилось с еще большими темпами, и чистое поглощение за три последних месяца составило -31 тыс. кв. м. Суммарный показатель за 1 полугодие достиг значения -55 тыс. кв. м.

В объектах класса Б+ суммарное чистое поглощение за два квартала к концу июня также достигло отрицательного значения и составило -10 тыс. кв. м. Во 2 квартале показатель составил -15 тыс. кв. м против положительных 5 тыс. кв. м в 1 квартале года.

В классе Б-, несмотря на отрицательное чистое поглощение во 2 квартале (-10 тыс. кв. м), суммарный объем показателя за 1 полугодие сохранился положительным. По итогам 1 полугодия объем чистого поглощения равен 34 тыс. кв. м.

Если рассматривать распределение спроса по сферам деятельности компаний, заинтересованных в аренде/покупке офиса, то по итогам 1 полугодия 2022 г. первое место по-прежнему сохраняет сектор ИТ, телекоммуникационных и медиа компаний. Количество обращений от них, хоть и уменьшилось во 2 квартале, но на конец июня составило 14% от общего числа поступающих заявок. На втором месте находятся производственные компании, на них приходится 12%. Далее идут государственные учреждения, количество запросов от них составило 11%.

Особый вклад в поглощение сейчас и в будущем будут формировать российские технологические и производственные компании, компании с госучастием и представители азиатского бизнеса. Вышеперечисленные организации продолжают демонстрировать потребность в аренде качественных площадей.

Интерес к гибким офисным пространствам сохраняется. В условиях неопределенности и сложности принятия решений о дальнейшем развитии компании, такой сценарий позволил быстро организовать переезд в полностью оборудованный офис, а также получить гибкие условия по занимаемой площади и сроке договора. Тем не менее, в данном сегменте, как и в традиционных офисах, заметна тенденция на выезд международных компаний.

На фоне нестабильности на валютном и финансовом рынках, многие компании откладывают расширение, другие в целях сокращения затрат уменьшают занимаемые площади или переезжают в более дешевые офисы. Снижение спроса на новые дополнительные офисы и высвобождение площадей ввиду сокращения бизнеса будут продолжать удерживать чистое поглощение в отрицательной зоне.

Вакантные площади

Результатом оптимизации затрат многих компаний и освобождения зарубежными арендаторами своих штаб-квартир стало увеличение уровня вакансии на офисном рынке. Во 2 квартале, когда рынок ощутил на себе полноценный эффект снижения деловой активности, и чистое поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей в среднем по рынку выросла на 0,5 п.п. и по итогам июня составила 7,2%. В абсолютном выражении на данный момент свободными остаются 1,6 млн. кв. м офисных площадей.

Наибольшее увеличение количества невостребованных помещений пришлось на объекты класса А. Вследствие высвобождения площадей, доля незанятых офисов в течение последнего квартала здесь выросла на 1,2 п.п. и достигла 10,3%. По итогам шести месяцев объем свободных офисов увеличился на 1,7 п.п.

В классе Б+ на фоне преобладания нового предложения над отрицательным объемом чистого поглощения доля вакантных помещений по итогам июня составила 8,5%, что на 0,4 п.п. выше предыдущего квартала. Полугодовой показатель вырос на 0,5 п.п.

Среди высококачественных объектов стоит отметить субрынок ММДЦ «Москва-Сити». По итогам 1 полугодия доля вакантных помещений здесь выросла в 1,5 раза и на конец июня составила 6,4%.

В офисных здания класса Б- уровень свободных площадей в течение трех месяцев также сократился, на 0,1 п.п., и на конец 2 квартала составил 4,1%. Однако, полугодовой показатель, за счет положительного поглощения в течение шести месяцев, продемонстрировал иную динамику. Объем незанятых офисов сократился на 0,4 п.п.

Текущие условия заставили международные и российские компании сдавать часть своих занимаемых площадей в субаренду. На конец 2 квартала предложение субаренды составило 85 тыс. кв. м, что составляет 5% от общего вакантного предложения рынка качественных помещений.

Стоит отметить, что резкое увеличение количества свободных площадей сдерживают низкие темпы прироста нового предложения. С учетом увеличения стоимости строительства количество новых проектов в ближайшее время значительно сократится. При этом потребность в новых офисных помещениях у части компаний сохраняется, поэтому освободившиеся иностранными компаниями площади рано или поздно найдут своих арендаторов. Способствовать этому будет повышение спроса со стороны российских государственных компаний, производственного сектора, а также выход новых игроков. Тем не менее, в условиях неопределенности объемов прекращения деятельности многих зарубежных компаний, количество свободных офисов в среднем будет расти. Уровень вакантности будет сильно варьироваться в зависимости от востребованности определенного субрынка или объекта.



Рис. 8. Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 2 кв. 2022 г.

Рынок аренды

Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды в течение 2 квартала показали различную динамику в зависимости от класса офисов.

Несмотря на падение спроса и рост вакантности, в классе А средневзвешенный показатель запрашиваемой базовой ставки аренды в течение 2 квартала вырос на 3,5% и составил 24 000 руб. за кв. м в год. Это произошло вследствие появления на рынке офисов в премиальных объектах, которые ранее были заняты крупными или иностранными компаниями. Относительно конца прошлого года средняя стоимость аренды снизилась на 7%.

В объектах класс Б+, напротив, продолжилось снижение средневзвешенной ставки. За последние три месяца средневзвешенный уровень запрашиваемой базовой ставки аренды на офисы данного класса снизился на 0,5% и составил 19 100 руб. за кв. м в год. Полугодовая динамика показала падение на 12%.

Для помещений класса Б- стоимость аренды в последнем квартале сохранилась на уровне 14 100 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды упал на 4%.

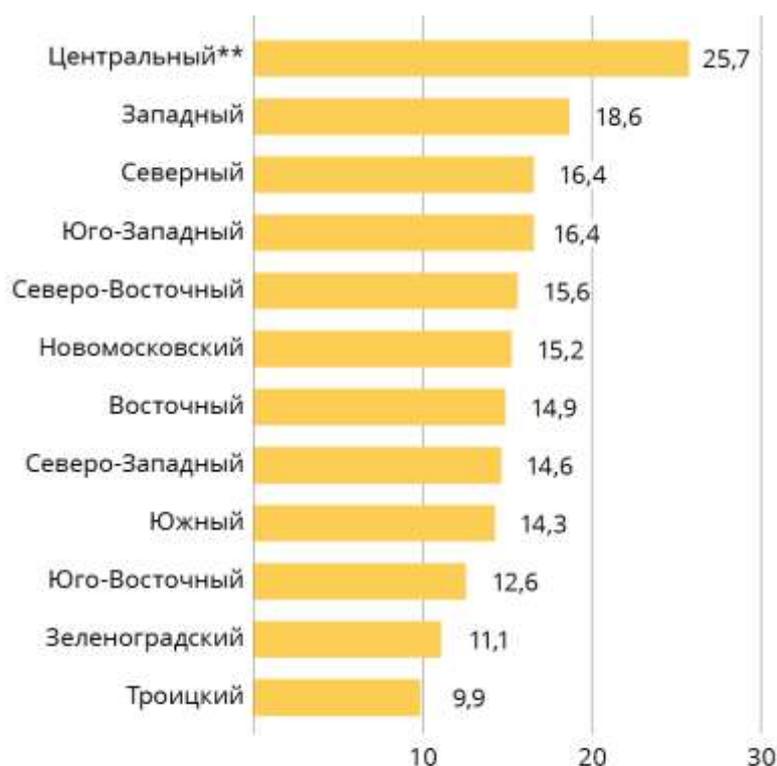
В ближайший год средневзвешенный уровень ставки аренды будет сильно зависеть от структуры предложения: если продолжат освобождаться помещения в более качественных и дорогих зданиях, то падение средневзвешенной ставки будет сдерживаться. В свою очередь, ставки децентрализованных субрынков покажут снижение на 5-10%.

Ставки аренды по округам Москвы, запрашиваемые в 3 кв. 2022 г., представлены далее в таблице.

Таблица 16. Ставки аренды на объекты* офисного назначения по округам Москвы. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Административные округа	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный**	5571	96 183	25 681	-0,5%	21 775
Западный	3851	56 048	18 619	2,6%	17 056
Северный	3941	56 729	16 448	-1,7%	14 519
Юго-Западный	3628	62 883	16 370	-1,6%	15 348
Северо-Восточный	4165	54 382	15 572	-1,0%	14 237
Новомосковский	3184	28 335	15 237	-2,8%	12 573
Восточный	4129	57 993	14 924	3,5%	12 970
Северо-Западный	4672	51 994	14 592	3,3%	13 264
Южный	3667	50 672	14 261	-1,2%	13 599
Юго-Восточный	5078	51 952	12 583	1,9%	12 893
Зеленоградский	4615	28 993	11 056	-1,6%	11 978
Троицкий	4266	20 036	9 864	-2,5%	10 262

*Без учета офисов классов А и В.
 **Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».



*Без учета офисов классов А и В.

**Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

Рис. 9. Средневзвешенные ставки аренды на объекты* офисного назначения по округам Москвы. 3 кв. 2022., тыс. руб./кв.м/год (без НДС)

Ставки аренды по округам Москвы, запрашиваемые в 3 кв. 2022 г., представлены с учетом территориальных зон далее в таблице.

Таблица 17. Ставки аренды на объекты* офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный**	5571	96 183	25 681	-1%	21 775
Бульварное Кольцо	5681	96 183	29 661	2%	27 834
Бульварное Кольцо–Садовое	6509	92 573	27 124	-2%	25 157
Садовое Кольцо–ТТК	5738	90 251	24 872	-4%	21 758
ТТК–ЧТК***	5571	47 285	15 214	1%	14 045
Северный	3941	56 729	16 448	-2%	14 519
Садовое Кольцо–ТТК	4000	52 769	17 036	-3%	18 034
ТТК–ЧТК	4109	56 729	18 238	-1%	15 380
ЧТК–МКАД	4172	41 278	13 572	2%	14 623
Вне МКАД****	3941	18 672	7 810	-3%	7248
Западный	3851	56 048	18 619	3%	17 056
Садовое Кольцо–ТТК	6582	55 768	22 391	4%	21 238
ТТК–ЧТК	3980	56 048	18 523	2%	18 934
ЧТК–МКАД	3851	41 763	14 258	-5%	13 673
Вне МКАД	5071	29 573	12 734	-2%	12 637
Юго-Западный	3628	62 883	16 370	-2%	15 348
ТТК–ЧТК	4169	62 883	17 082	-4%	16 057
ЧТК–МКАД	3628	35 882	14 073	6%	13 748
Вне МКАД	4019	32 905	12 573	2%	11 583
Южный	3667	50 672	14 261	-1%	13 599
Садовое Кольцо–ТТК	3872	50 621	16 335	-3%	15 879
ТТК–ЧТК	4135	50 672	14 625	8%	13 525
ЧТК–МКАД	3667	39 684	11 762	1%	12 083
Северо-Восточный	4165	54 382	15 572	-1%	14 237
Садовое Кольцо–ТТК	6745	44 720	17 392	2%	15 978
ТТК–ЧТК	4572	54 382	16 372	-3%	14 645
ЧТК–МКАД	4165	49 526	13 789	4%	12 769

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Вне МКАД****	5261	17 468	10 468	-5%	11 546
Восточный	4129	57 993	14 924	4%	12 970
Садовое Кольцо–ТТК****	6 982	34 728	16 334	5%	14 783
ТТК–ЧТК	4129	57 993	14 360	2%	13 156
ЧТК–МКАД	4357	35 725	13 162	-3%	12 879
Вне МКАД	4209	21 896	10 551	-1%	9846
Северо-Западный	4672	51 994	14 592	3%	13 264
ТТК–ЧТК	5462	50 864	14 497	9%	14 060
ЧТК–МКАД	4672	51 994	14 528	-3%	13 873
Вне МКАД	4894	37 835	12 783	-2%	12 745
Юго-Восточный	5078	51 952	12 583	2%	12 893
Садовое Кольцо–ТТК	5427	51 952	14 673	1%	13 425
ТТК–ЧТК	5189	41 167	13 216	4%	12 372
ЧТК–МКАД	5078	51 462	11 310	-1%	12 054
Вне МКАД	5462	21 760	10 141	-5%	11 271
Зеленоградский	4615	28 993	11056	-2%	11 978
Новомосковский	3184	28 335	15 237	-3%	12 573
Троицкий	4266	20 036	9864	-2%	10 262

*Без учета офисов классов А и В.
**Без учета ММДЦ «Москва-Сити».
***ЧТК – четвертое транспортное кольцо. Условная граница.
****Единичные предложения.

Ставки аренды по классам бизнес-центров Москвы представлены далее в таблице.

Таблица 18. Ставки аренды на помещения* офисного назначения по классам. Москва, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/год. (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
А	4581	132 935	34 115	-2%	33 540
В+	3980	101 657	24 351	-1%	22 413
В-	3715	93 562	21 542	1%	19 034
С	3472	64 375	15 761	3%	14 523
Обособляк	13 267	60 191	25 935	2%	23 946

* Без учета ОСЗ.

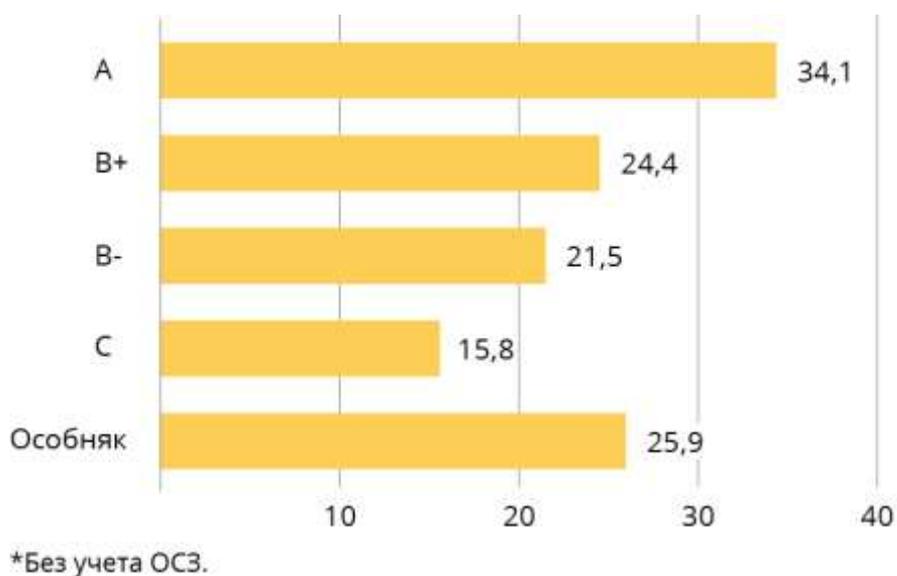


Рис. 10. Средневзвешенные ставки аренды на помещения* офисного назначения по классам. Москва, 3 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м/год (без НДС)

Ставки аренды по классам бизнес-центров с учетом территориальных зон представлены далее в таблице.

Таблица 19. Ставки аренды на помещения* офисного назначения по классам с учетом территориальных зон. Москва, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Классы по территориальным зонам	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
ММДЦ «Москва-Сити»	4361	132 935	38 893
А	4361	132 935	38 893
Бульварное Кольцо	4572	105 727	34 987
А	9451	105 727	48 231
В+	5782	70 361	35 061
В-	4572	67 812	33 658
С ¹	11 962	27 481	18 390
Особняк	16 715	60 191	26 726
Бульварное Кольцо–Садовое	4326	108 925	31 038
А	10 672	108 925	39 187
В+	4326	101 657	31 451
В-	4632	93 562	29 905
С	7982	46 713	25 513
Особняк ¹	13 267	60 000	26 187
Садовое Кольцо–ТТК**	3954	114 627	27 581
А	5056	114 627	37 221
В+	4165	96 364	28 894
В-	4046	85 729	25 317
С	3954	64 375	18 027
Особняк ²	16 493	24 740	21 735
ТТК–ЧТК***	3715	97 824	23 365
А	6982	97 824	29 157
В+	3980	84 718	22 734
В-	3715	92 716	15 482
С	4174	55 825	14 957
ЧТК–МКАД	3472	56 725	16 282
А	4581	46 738	24 617
В+	4961	56 725	18 351
В-	3956	44 719	13 224
С	3472	37 261	11 164
Вне МКАД	4251	81 537	21 235
А	5937	55 945	24 716
В+	4726	81 045	18 672
В-	4251	60 572	12 165
С	4937	16 946	11 254

*Без учета ОСЗ.

**Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

***ЧТК – четвертое транспортное кольцо. Условная граница.

¹Минимальное количество предложений.

²Единичные предложения.

Рынок купли-продажи г. Москвы, 3 кв. 2022 г.

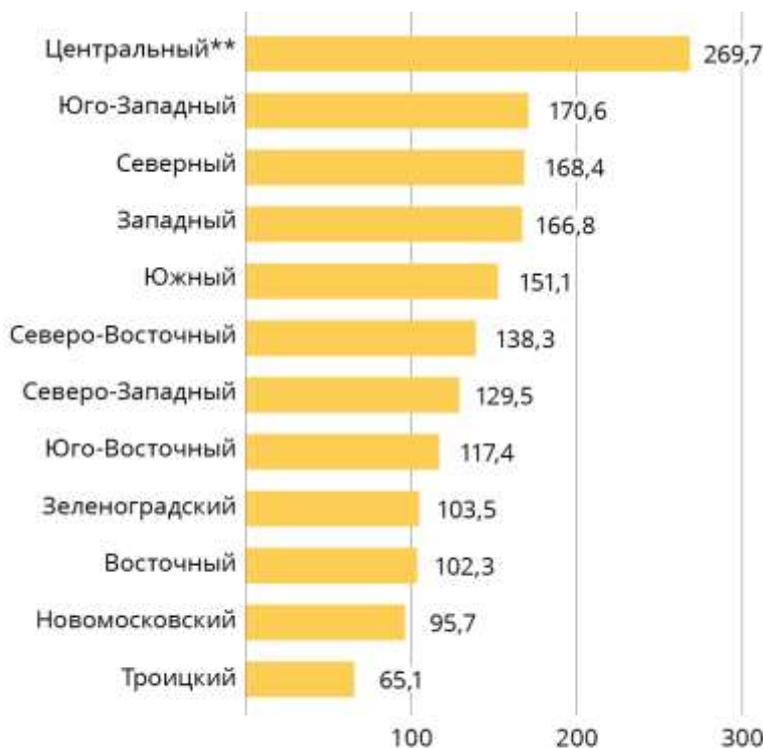
Цены предложения офисной недвижимости по округам Москвы представлены далее в таблице.

Таблица 20. Цены предложения помещений* офисного назначения по округам Москвы. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Административные округа	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный**	55 777	1 000 000	269 718	4%	280 468
Юго-Западный	50 000	355 191	170 573	5%	167 834
Северный	47 690	446 376	168 361	1%	167 251
Западный	47 690	577 556	166 835	-1%	169 471
Южный	40 826	583 333	151 073	-1%	155 623
Северо-Восточный	41 200	562 353	138 257	-1%	151 703
Северо-Западный	57 917	457 173	129 461	3%	126 342
Юго-Восточный	48 380	215 789	117 429	-2%	107 824
Зеленоградский ¹	37 835	135 938	103 462	2%	99 458
Восточный	45 623	388 728	102 276	-2%	100 653

Административные округа	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Новомосковский	43 617	218 519	95 651	3%	106 932
Троицкий ²	47 924	99 911	65 113	-4%	60 389

*Без учета офисов классов А и В.
**Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».
¹Единичные предложения.
²Минимальное количество предложений.



*Без учета офисов классов А и В.
**Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

Рис. 11. Средневзвешенные цены предложения помещений* офисного назначения по округам Москвы. 3 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

Цены предложения помещений офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон представлены далее в таблице.

Таблица 21. Цены предложения помещений* офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный**	55 777	1 000 000	269 718	2%	280 468
Бульварное Кольцо	83 415	965 137	341 947	1%	337 903
Бульварное Кольцо–Садовое	69 361	1 000 000	331 749	-2%	300 684
Садовое Кольцо–ТТК	57 391	914 735	252 824	-3%	259 141
ТТК–ЧТК***	55 777	474 916	169 741	4%	185 348
Западный	47 690	577 556	166 835	-1%	169 471
Садовое Кольцо–ТТК	89 351	577 556	251 683	2%	235 839
ТТК–ЧТК	51 644	505 623	190 362	-3%	189 728
ЧТК–МКАД	48 672	462 984	131 647	2%	140 524
Вне МКАД	47 690	145 231	102 758	-5%	106 896
Юго-Западный	50 000	355 191	170 573	5%	167 834
ТТК–ЧТК	53 711	355 191	188 616	7%	184 679
ЧТК–МКАД	59 048	257 349	119 724	1%	118 625
Вне МКАД	50 000	168 035	109 472	4%	115 906
Северо-Западный	57 917	457 173	129 461	1%	126 342
ТТК–ЧТК	86 352	457 173	135 627	2%	130 794

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
ЧТК–МКАД	57 241	298 175	126 935	1%	123 859
Вне МКАД	58 208	155 634	117 461	-4%	119 872
Северный	47 690	446 376	168 361	1%	167 251
Садовое Кольцо–ТТК	50 415	440 917	208 476	3%	210 547
ТТК–ЧТК	49 371	446 376	169 351	-1%	173 657
ЧТК–МКАД	47 690	326 859	134 276	2%	135 728
Южный	40 826	583 333	151 073	-1%	155 623
Садовое Кольцо–ТТК	49 647	583 333	161 680	-2%	176 342
ТТК–ЧТК	45 831	293 783	149 720	-1%	150 354
ЧТК–МКАД	40 826	219 535	101 564	-8%	110 676
Северо-Восточный	41 200	562 353	138 257	-1%	151 703
Садовое Кольцо–ТТК ¹	70 463	562 353	151 536	4%	161 348
ТТК–ЧТК	43 711	475 814	142 665	-6%	149 867
ЧТК–МКАД	41 200	234 154	100 452	-1%	112 768
Вне МКАД ¹	42 770	169 341	89 382	2%	197 835
Юго-Восточный	48 380	215 789	117 429	-2%	107 824
Садовое Кольцо–ТТК ²	62 755	176 824	127 452	-2%	123 562
ТТК–ЧТК ²	51 759	215 789	118 835	-1%	112 645
ЧТК–МКАД	48 380	179 463	111 563	4%	107 893
Вне МКАД ²	49 452	114 768	91 246	-3%	99 058
Восточный	45 623	388 728	102 276	-2%	100 653
ТТК–ЧТК ²	48 603	388 728	125 471	1%	126 835
ЧТК–МКАД	47 251	236 185	85 435	-3%	91 352
Вне МКАД	45 623	108 336	68 135	1%	72 351
Зеленоградский²	37 835	135 938	103 462	2%	99 458
Новомосковский	43 617	218 519	95 651	3%	106 932
Троицкий	47 924	99 911	65 113	-4%	60 389

*Без учета офисов классов А и В.

**Без учета ММДЦ «Москва-Сити».

***ЧТК – четвертое транспортное кольцо. Условная граница.

¹Единичные предложения.

²Минимальное количество предложений.

Цены предложения помещений офисного назначения по классам представлены далее в таблице.

Таблица 22. Цены предложения помещений офисного назначения по классам. Москва, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
А	93 750	1 221 239	346 957	1%	410 572
В+	46 297	894 737	196 361	-3%	190 571
В-	44 382	724 536	164 824	2%	159 461
С	45 143	356 373	110 014	-1%	111 372
Обособляк	108 578	842 473	325 614	1%	345 805

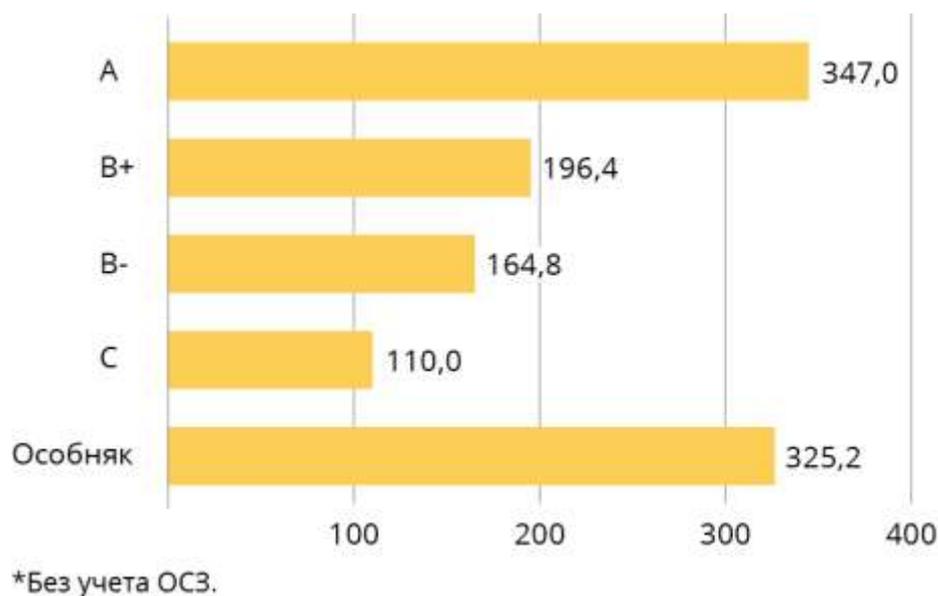


Рис. 12. Средневзвешенные цены предложения помещений* офисного назначения по классам. Москва. 3 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

Цены предложения помещений офисного назначения по классам с учетом территориальных зон представлены далее в таблице.

Таблица 23. Цены предложения помещений* офисного назначения по классам с учетом территориальных зон. Москва, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду
ММДЦ «Москва-Сити»	235 905	1 221 239	469 906	2%
A	235 905	1 221 239	469 906	2%
Бульварное Кольцо	61 546	914 526	335 467	1%
A ¹	195 610	914 526	438 094	1%
B+	169 451	603 512	339 035	-2%
B-	61 546	724 536	318 876	3%
C ¹	152 316	187 945	172 635	-2%
Особняк ¹	108 578	842 473	458 624	4%
Бульварное Кольцо-Садовое	59 572	910 784	361 768	3%
A	108 937	910 784	412 672	4%
B+	110 894	894 737	365 164	2%
B-	81 904	652 894	324 714	-2%
C ²	59 572	251 363	163 824	-5%
Особняк ¹	155 892	486 907	273 892	-1%
Садовое Кольцо-ТТК	49 470	893 451	212 892	-2%
A	98 037	893 451	273 610	-3%
B+	52 667	783 475	215 735	1%
B-	50 153	673 490	206 734	-1%
C	49 470	356 373	150 936	-1%
Особняк ¹	258 154	312 657	293 415	1%
ТТК-ЧТК*	45 143	707 244	182 572	-3%
A	96 724	541 769	256 714	2%
B+	49 026	707 244	191 457	-4%
B-	47 823	429 836	132 657	-3%
C	45 143	349 023	99 490	1%
ЧТК-МКАД	44 382	704 617	145 725	1%
A ¹	108 947	471 056	293 415	2%
B+	46 297	704 617	158 341	3%
B-	44 382	411 869	129 837	-1%
C	47 186	365 712	93 471	-3%
Вне МКАД	46 571	312 756	103 809	-4%
A	93 750	209 571	96 714	-2%
B+	58 165	312 756	114 527	1%

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду
В ¹	47 812	112 879	102 537	-2%
С ¹	46 571	115 725	98 561	-2%

*ЧТК – четвертое транспортное кольцо. Условная граница.

¹Единичные предложения.

²Минимальное количество предложений.

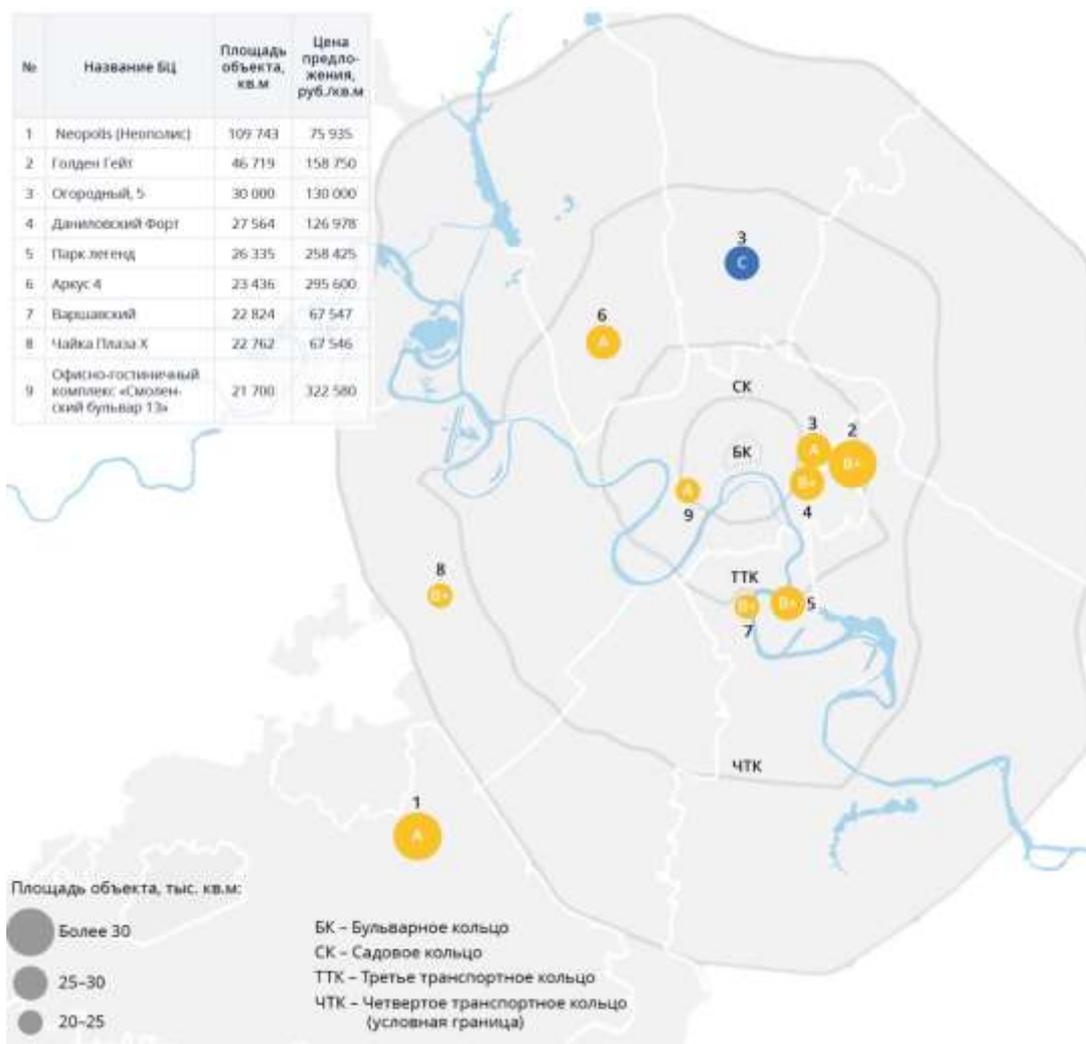


Рис. 13. Бизнес-центры, находящиеся в продаже, площадью более 20 тыс. кв.м. 3 кв. 2022 г.

Карта цен и ставок аренды

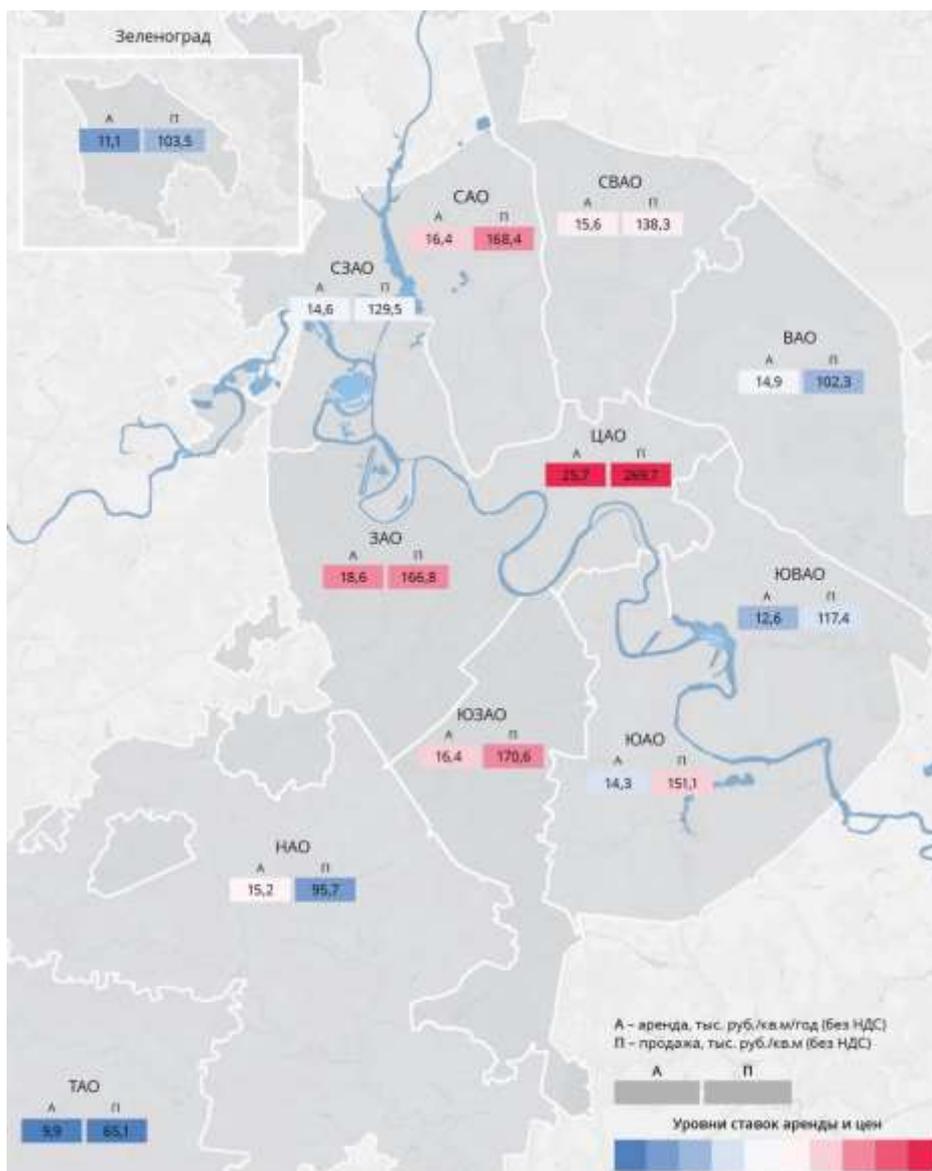


Рис. 14. Средневзвешенные ставки аренды и цены предложения на объекты офисного назначения (без учета объектов в составе бизнес-центров классов А и В) по округам Москвы, 3 кв. 2022 г.

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Ниже в таблице приведены предложения о продаже и сдаче в аренду объектов, схожих по местоположению, техническим и количественным характеристика с оцениваемыми объектами.

Таблица 24. Цены предложений о продаже офисных помещений в г. Москве (Садовое кольцо-ТТК)

Наименование характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Месторасположение	г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 1	г. Москва, ул. Путейский тупик, д. 6	г. Москва, ул. Сушевский Вал, д. 49, стр. 2	г. Москва, Шмитовский проезд, д. 3, стр. 3	г. Москва, ул. 3-я Ямского Поля, д. 32
Округ	ЦАО	ЦАО	СВАО	ЦАО	САО
Тип объекта	Встроенное помещение				
Функциональное назначение	Офисное помещение				
Площадь, кв. м.	350	424	560	457,8	639
Состояние отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии			
Этаж	4	10	6	3	6
Вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Цена предложения за объект недвижимости, руб. с НДС	122 500 000	113 999 998	224 000 000	149 000 000	176 364 000
Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м с НДС	350 000	268 868	400 000	325 470	276 000
Ссылка на источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/278873913/	https://www.cian.ru/sale/commercial/269979643/	https://www.cian.ru/sale/commercial/277790273/	https://www.cian.ru/sale/commercial/278502842/	https://www.cian.ru/sale/commercial/277959727/
Источник информации	тел. +7 964 559-71-27	тел. +7 909 693-80-25	тел. +7 909 693-80-25	тел. +7 916 841-44-63	тел. +7 909 693-80-25

Таблица 25. Цены предложений о продаже офисных помещений в г. Москве (Садовое кольцо-ТТК)

Наименование характеристики	Объект №6	Объект №7	Объект №8	Объект №9	Объект №10
Месторасположение	г. Москва, ул. 8 Марта, д. 1, стр. 12	г. Москва, ул. Новослободская, д. 48	г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26А	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 7	г. Москва, ул. Новосушевская, д. 19Б
Округ	САО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	СВАО
Тип объекта	Встроенное помещение				
Функциональное назначение	Офисное помещение				
Площадь, кв. м.	473	482,1	313,7	770	459,6
Состояние отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии
Этаж	5	8	3	3	4
Вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Цена предложения за объект недвижимости, руб. с НДС	105 197 235	70 000 000	80 000 000	184 800 000	52 854 000
Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м с НДС	222 404	145 198	255 021	240 000	115 000
Ссылка на источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/278873945/	https://www.cian.ru/sale/commercial/277306656/	https://www.cian.ru/sale/commercial/246823132/	https://www.cian.ru/sale/commercial/275801231/	https://www.cian.ru/sale/commercial/265097351/
Источник информации	тел. +7 964 559-71-27	тел. +7 906 040-13-57	тел.: +7 967 263-15-67	тел.: +7 985 515-57-50, +7 985 515-57-35	тел.: +7 965 107-20-84

Из представленной таблицы видно, что цены предложений офисных помещений, расположенных между Садовым кольцом и ТТК, находятся в диапазоне 115 000 – 400 000 руб./кв. м, без учета скидки на торг. Объекты №№1-5 были использованы в качестве аналогов в дальнейших расчетах.

Таблица 26. Предложения по аренде офисных помещений в г. Москве (Садовое кольцо-ТТК)

Наименование характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Месторасположение	г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 1	г. Москва, ул. Путейский тупик, д. 6	г. Москва, ул. Сушевский Вал, д. 49, стр. 2	г. Москва, Шмитовский проезд, д. 3, стр. 3	г. Москва, ул. 3-я Ямского Поля, д. 32
Округ	ЦАО	ЦАО	СВАО	ЦАО	САО
Тип объекта	Встроенное помещение				
Функциональное назначение	Офисное помещение				
Площадь, кв. м.	317	402	309	450	363
Состояние отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Без внутренней отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии
Этаж	2	3	3	4	6
Вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Арендная ставка, руб./кв.м в год	30 000	25 000	19 418	32 000	20 400
Ссылка на источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/279070271/	https://www.cian.ru/rent/commercial/276762604/	https://www.cian.ru/rent/commercial/276229140/	https://www.cian.ru/rent/commercial/272312880/	https://www.cian.ru/rent/commercial/276362201/
Источник информации	тел. +7 909 693-80-25	тел.: +7 916 797-82-76, +7 966 151-94-15	тел. +7 965 131-01-23	тел.: +7 966 046-98-26	тел. +7 909 693-80-25

Таблица 27. Арендные ставки на офисные помещения в г. Москве (Садовое кольцо-ТТК)

Наименование характеристики	Объект №6	Объект №7	Объект №8	Объект №9
Месторасположение	г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 36	г. Москва, ул. Щепкина, д. 4	г. Москва, пер. Столярный, д. 3, корп. 5	г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 5
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Площадь, кв. м.	758,7	499	556,4	436
Состояние отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии
Этаж	4	7	3	2
Вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Арендная ставка, руб./кв.м в год	39 600	31 200	35 000	30 000
Ссылка на источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/276101729/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266529101/	https://www.cian.ru/rent/commercial/277691772/	https://www.cian.ru/rent/commercial/270311154/
Источник информации	тел. +7 965 109-74-59	тел. +7 964 538-99-63	тел.: +7 916 174-76-83	тел. +7 909 693-80-25

Из представленной таблицы видно, что арендные ставки на офисные помещения, расположенные между Садовым кольцом и ТТК, находятся в диапазоне 19 418 – 39 600 руб./кв. м, без учета скидки на торг. Объекты №№1, 4, 6, 7, 9 были использованы в качестве аналогов в дальнейших расчетах.

4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены офисной недвижимости

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

Таблица 9. Ценообразующие факторы.
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащённости инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Рис. 15. Ценообразующие факторы для высококласных офисов (офисы классов А, В)¹⁴

Коэффициенты изменения стоимости офисных объектов в зависимости от влияния тех или иных ценообразующих факторов представлены ниже.

Таблица 28. Корректирующие коэффициенты

Корректирующие коэффициенты элементы сравнения		Источник
<i>Удаленность от станции метро</i>		
Удаление	Коэффициент	<i>АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2022 г.</i>
<5 минут пешего хода	1,00	
5 – 10 минут пешего хода	0,95	
10 – 15 минут пешего хода	0,90	
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005*Тдм)	
<i>Расположение относительно красной линии, объекты офисной недвижимости</i>		
№	Объекты недвижимости	Норматив (красн.)
А. Прямая		
1	Торговые площади и здания с земельным участком	0,87
2	Офисных и другие общественных площадей и зданий с земельным участком	0,83
3	Складных и производственных площадей и зданий с земельным участком	0,89
Б. Аркары		
4	Торговые площади и здания с земельным участком	0,73
5	Офисных и другие общественных площадей и зданий с земельным участком	0,82
6	Складных и производственных площадей и зданий с земельным участком	0,92
		Среднее значение
		0,78
		0,85
		0,83
		0,82
		0,87
		0,84
		Корректирующие коэффициенты на расположение относительно красной линии - корректировки на 01.07.2022 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2886-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

¹⁴Справочник оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2021 г., стр. 66

Корректирующие коэффициенты элементы сравнения						Источник	
<i>Общая площадь, Москва и Московская область, объекты офисного назначения, цены продаж</i>						Справочник оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2021 г., стр. 314	
Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500		от 1500
		1.00	1.06	1.12	1.16		1.37
		0.95	1.00	1.06	1.09		1.29
		0.89	0.94	1.00	1.03		1.21
0.86	0.91	0.97	1.00	1.18			
0.73	0.77	0.82	0.85	1.00			
<i>Общая площадь, Москва и Московская область, объекты офисного назначения, цены продаж</i>						Справочник оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2021 г., стр. 315	
Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500		от 1500
		1.00	1.19	1.24	1.26		1.29
		0.84	1.00	1.04	1.05		1.08
		0.81	0.96	1.00	1.01		1.04
0.79	0.95	0.99	1.00	1.03			
0.77	0.92	0.96	0.97	1.00			
<i>Расположение на этаже</i>						Справочник оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2021 г., стр. 367.	
Наименование коэффициента			Среднее значение	Доверительный интервал			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже			0.95	0.94 0.96			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже			0.75	0.68 0.82			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже			0.71	0.68 0.74			
<i>Состояния отделки объектов недвижимости</i>						Корректирующие коэффициенты на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2022 года, https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda	
№	Характеристика отделки			Нижняя граница	Верхняя граница		Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			0,83	0,96		0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)						1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шпифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)			1,03	1,10		1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)			1,06	1,19		1,12
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей			1,03	1,14	1,08	
<i>Скидки на торг, объекты офисного назначения</i>						Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2022 года, https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022-goda	
№	Объекты			По регионам			
				А группа	Б группа		В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком			0,94	0,93	0,92	
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком			0,93	0,92	0,90	

Корректирующие коэффициенты элементы сравнения				Источник	
Б. При аренде объектов				2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-07-2022-goda	
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,56	0,95	0,54	Справочник оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2021 г., стр. 360.
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,54	0,93	0,52	
Функциональное назначение					
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал			
Удельная арендная ставка					
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87		
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66		
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85		
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71		

Операционные расходы

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2022, с. 98, уровень операционных составляет:

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	29,9%	24,1% - 35,7%

Рис. 16. Доля типовых операционных расходов собственника в величине чистой арендной ставки. Высококласные офисы (офисы классов А, В)

Ставка капитализации

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А-А), в отдаленных или зонах торжественных сооружений, расположенных на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удобном/удачном тем. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,09	0,10	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,15	0,20

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Рис. 17. Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года¹⁵

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,2...7,3	6,5...7,5	6,1...7,9

Рис. 18. Диапазон коэффициентов капитализации для Москвы¹⁶

¹⁵ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2875-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-07-2022-goda>

Потери от недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 29. Определение величины потерь от недозагрузки¹⁷

Источник	Объекты	Вакантность
https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoj-vedvizhivosti-2-kvartal-2022	Обзор рынка офисной недвижимости, Москва, 2 квартал 2022 г., подготовленный аналитиками компании ИЛМ	В- 4,1%
https://fbss.ru/ipg-estate-obzor-rynka-ofisnoj-vedvizhivosti-v-moskve-po-itogam-i-polugodiy-2022/analitika/	Аналитический обзор московского рынка офисной недвижимости по итогам первого полугодия 2022 года, подготовленный консалтинговая компания IPG	В/В+ 6,9%
https://corp.wtmoscow.ru/services/international-partnership/actual/ofisnaya-vedvizhivost-v-1-polugodii-2022/	Обзор рынка офисной недвижимости в 1 полугодии 2022, подготовленный компанией Knight Frank Research	В 6,4%

Сроки экспозиции объектов на рынке

Согласно статистике рынка, разработанной НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", сроки ликвидности коммерческих объектов составляют:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ¹⁸		
					А группа	Б группа	В группа
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	7	9	10

Рис. 19. Сроки экспозиции объектов¹⁸

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

Наиболее значимые ценообразующие факторы для офисной недвижимости – это престижность местоположения, транспортная доступность, состояние отделки, этаж расположения и пр.

Цены предложения по продаже офисных объектов, расположенных в Москве между Садовым кольцом и ТТК, находятся в диапазоне 115 000 – 400 000 руб./кв. м, без учета скидки на торг.

Арендные ставки на офисные помещения, расположенные в Москве между Садовым кольцом и ТТК, находятся в диапазоне 19 418 – 39 600 руб./кв. м, без учета скидки на торг

Скидки на торг при продаже объектов офисного назначения составляют 3-14% (в Москве в среднем 7%).

Скидки на торг при аренде объектов офисного назначения составляют 3-12% (в Москве в среднем 6%).

Значения ставок капитализации для помещений офисного назначения составляет от 6,1% до 17,0% в зависимости от классности недвижимости и местоположения.

Сроки экспозиции объектов офисного назначения составляют от 3 до 14 месяцев при среднем значении 7 месяцев для г. Москва

¹⁶ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г., стр. 27

¹⁷ Скриншоты аналитических материалов представлены в Приложении 3 к настоящему отчету

¹⁸ Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2890-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2022-goda>

4.5. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной мерой измерения ликвидности объекта является срок экспозиции на рынке. Скорость реализации зависит от востребованности данного конкретного объекта, то есть от его полезности (ценности) для потенциальных покупателей. Срок экспозиции - срок, в течение которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по оптимальной цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательной способности и других факторов. Ниже предложен пример градации ликвидности в зависимости от разных сроков реализации

Основные факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества представлены далее в таблице.

Таблица 30. Основные факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества

Факторы	Характеристика и анализ влияния фактора на степень ликвидности Объекта оценки
Техническое состояние	Класс качества отделки – на момент оценки объекты имеют простую и улучшенную отделку в хорошем состоянии
Масштабность	Общая площадь квартир от 250 и до 700 кв. м, относится к группе высоколиквидных площадей (повышает ликвидность).
Местоположение	Расстояние до ближайшей станции метрополитена «Новослободская» составляет 680 м (около 8 мин. пешком). Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта составляет 260 м (3 мин. пешком) (повышает ликвидность)
Количество потенциальных потребителей в регионе	Потенциальными покупателями оцениваемых помещений могут быть компании Москвы, а также других регионов, заинтересованные в приобретении офисных помещений в г. Москва. Количество покупателей оценивается как умеренное.
Полнота ценовой информации об объекте залога в информационных источниках	Ценовая информация о продаже сопоставимых объектов недвижимости ограниченная, тем не менее, есть возможность определить средние цены на аналогичное имущество.
Степень уникальности объекта залога	Не обладают уникальностью
Возможность реализации объекта залога в качестве отдельных компонентов	Реализация имущества в качестве отдельных компонентов физически невозможна.
Состояние рынка недвижимости в регионе	Умеренное по сравнению с другими регионами России.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, т. к. количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как качественное. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.¹⁹

Таблица 31. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Опираясь на анализ основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что срок экспозиции Объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, может достигать от 3 до 14 месяцев, в среднем 8,5 месяца. Таким образом, ликвидность оцениваемых объектов определена как низкая.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

5.1. Общие положения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

¹⁹ Федотова М. А., Рослов В. Ю., Шербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. С. 47.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

5.2. Анализ вариантов использования встроенных помещений (Объекты оценки №№1-9)

5.2.1. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного

Под рассматриваемым земельным участком, относящимся к оцениваемым помещениям, понимается часть земельного участка в границах застройки. Однако данный участок не может быть использован как свободный вследствие того, что он занят зданием, неотъемлемой частью которого являются оцениваемые объекты недвижимости. В силу вышесказанного, анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного не проводился.

5.2.2. Анализ вариантов использования земельных участков с существующей застройкой

Юридическая правомочность: оцениваемые помещения относятся к нежилому фонду, что подтверждается Выписками из ЕГРН, следовательно, жилая функция в данном случае отвергается, как законодательно не разрешенная. Таким образом, юридически правомочными вариантами использования объекта недвижимости является его коммерческое использование. Выделяется три основных вида коммерческого использования нежилых помещений: торговое, офисное и производственно-складское.

Физическая осуществимость: учитывая, размеры помещений, техническое состояние, обеспеченность инженерными коммуникациями, возможно использовать оцениваемое помещение для осуществления офисной функции. Использование оцениваемых помещений в качестве производственно-складских с точки зрения физической осуществимости затруднено - отсутствует возможность подъезда грузового автотранспорта, узкие двери и проходы, высота помещений не соответствует производственно-складской функции.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность: типичными вариантами распоряжения существующей застройкой участка в данном случае могут служить следующие альтернативы:

- 1.Продолжение нынешнего варианта использования.
- 2.Изменение варианта использования.
- 2.Реконструкция или ремонт.
3. Снос.

Снос улучшений

Снос улучшений не является финансово целесообразным, так как улучшения не исчерпали своих позитивных конструктивных и экономических возможностей. Кроме того, оцениваемые объекты представляют собой встроенное помещение, снос которого юридически и физически невозможен.

Изменение варианта использования.

Изменение варианта использования помещения под промышленно-складскую функцию ЦАО г. Москвы не отвечает критерию максимальной эффективности, так как местоположения Объекта оценки позволяет использовать помещения под офис, ставки аренды в данном сегменте выше.

Дальнейшая эксплуатация в текущем состоянии

В помещениях, расположенных на 7 и 8 этажах (Объекты оценки №№1 и 2) требуется проведение капитального ремонта. На дату оценки в указанных помещениях полностью отсутствует отделка. Использование в текущем состоянии данных помещений не представляется возможным. После проведения ремонта оцениваемые помещения на 7 и 8 этажах возможно использовать по текущему назначению в качестве офисных помещений.

Существующее на дату проведения оценки состояние помещений, расположенных на цокольном этаже, 1-6 этажах, позволяет использовать объекты по текущему назначению – в качестве офисных помещений.

Реконструкция/ капитальный ремонт и изменение варианта текущего использования

На стадии капитального ремонта или реконструкции производится возобновление потребительских свойств объекта недвижимости для дальнейшего его использования. При капитальном ремонте производится восстановление эксплуатационных показателей объекта недвижимости путем усиления или замены его изношенных конструкций и инженерных систем. Реконструкция связана с изменением эксплуатационных показателей путем улучшения архитектурной выразительности, повышения уровня инженерного оборудования, изменения планировки помещений, функционального назначения, а также физических характеристик здания. Решение о постановке здания на капитальный ремонт и реконструкцию принимается только в том случае, если производимые улучшения могут внести вклад в стоимость недвижимого имущества и продлить срок его экономической жизни.

На основании визуального осмотра Оценщиком сделан вывод о том, что оцениваемые помещения на цокольном этаже и на 1-6 этажах не требуют проведения ремонтных работ и могут эксплуатироваться для получения максимальных доходов в его текущем состоянии.

Помещения, расположенные на 7 и 8 этажах, без отделки. Для дальнейшей эксплуатации данных помещений требуется проведение ремонтных работ.

Максимальная эффективность

Оцениваемые помещения расположены в здании офисного назначения, на цокольном этаже и на 1-8 этажах. Окружение - преимущественно общественно-деловая и жилая застройка ЦАО г. Москвы.

Принимая во внимание объемно-планировочные и конструктивные характеристики объектов, физическую осуществимость и финансовую оправданность, максимально эффективным использованием объектов оценки будет использование их в качестве объекта офисного назначения.

Выводы:

По мнению Оценщика, наиболее эффективным вариантом использования помещений (Объекты оценки №№1-9) является их текущее использование - в качестве офисных объектов, Объекты оценки №№1 и 2 после проведения ремонтных работ.

5.3. Анализ вариантов использования встроенных помещений (Объекты оценки №№10 и 11)

5.3.1. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного

Под рассматриваемым земельным участком, относящимся к оцениваемым помещениям, понимается часть земельного участка в границах застройки. Однако данный участок не может быть использован как свободный вследствие того, что он занят зданием, неотъемлемой частью которого являются оцениваемые объекты недвижимости. В силу вышесказанного, анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного не проводился.

5.3.2. Анализ вариантов использования земельных участков с существующей застройкой

Оцениваемые помещения расположены на -1 и -2 этажах офисного здания. Помещения представляют собой двухуровневый подземный паркинг.

Юридическая правомочность: Помещения классифицируются как нежилые, следовательно, юридически правомочным является использование их с целью размещения автотранспорта.

Физическая осуществимость: Конструктивные и объемно-планировочные характеристики данных помещений не накладывают физических ограничений на их эксплуатацию с целью размещения автотранспорта, следовательно, юридически правомочный вариант физически осуществим.

Финансовая оправданность: Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта. Ниже рассмотрены типичные варианты распоряжения улучшениями применительно к встроенным помещениям:

- изменения использования – юридически неправомочно;
- реконструкция и капитальный ремонт – на основании проведенного осмотра Оценщиками сделан вывод о том, что помещения не требуют проведения ремонтных работ и могут эксплуатироваться в качестве паркинга в текущем состоянии.
- продолжение текущего использования – в настоящее время оцениваемые помещения используются по назначению в качестве паркинга для легковых автомобилей.

На основании проведенного осмотра Оценщиками сделан вывод о том, что помещения не требуют проведения ремонтных работ. Вариант использование объектов по назначению в качестве подземного паркинга признаются Оценщиками максимально эффективным, учитывая, что данный вариант является единственно возможным из юридически правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных.

Вывод:

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования нежилых помещений (Объекты оценки №№10 и 11) является использование объектов по назначению в качестве подземного паркинга.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при при-

менении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

6.1. Описание существующих подходов к оценке

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Затратный подход в соответствии с ФСО № 7 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). Оценщику не предоставили данные технической инвентаризации с указанием необходимых показателей для расчета стоимости воспроизводства улучшений по укрупненным показателям. Данные о сметной стоимости строительства также отсутствуют. Возможность корректной оценки физического износа объекта капитального строительства также невозможна из-за отсутствия поэлементного описания конструктивных характеристик.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости :

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.
- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках либо ценах предложений на аналогичные объекты на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами, и применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Основопологающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а так-же их сочетания.

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

При использовании качественных методов оценки в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

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

Методы регрессионного анализа требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом и условиями продажи.

5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.2. Обоснование выбора применяемых подходов

Затратный подход (отказ от использования). Объект оценки представляют собой нежилые встроенные помещения. Рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение оцениваемых помещений, невозможно, поскольку большинство их конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемые встроенные помещения, но это приведет к искаженным результатам.

Кроме того, затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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).

На основании вышеизложенного, Оценщик решил отказаться от определения стоимости Объектов оценки затратным подходом в рамках настоящего Отчета.

Доходный подход. При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной метообразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

Объекты оценки №№1-9 – нежилые помещения офисного назначения, расположенное в ЦАО г. Москвы. Оценщику удалось подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов, схожих по назначению, местоположению и другим характеристикам с объектами оценки с известными ценами предложений.

Объекты оценки №№10-11 представляют собой помещения подземного паркинга, расположенные в офисном здании. Согласно классификациям рынка офисной недвижимости Москвы и Петербурга наличие организованной охраняемой парковки является необходимым условием для современных качественных офисных зданий классов А и В.

Принимая во внимание приведенную выше информацию, а также отсутствие данных по количеству размещенных машино-мест в оцениваемых помещениях, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода для определения стоимости помещений на -1 и – 2 этажах (Объекты оценки №№10-11).

В данном случае подземный паркинг не рассматривается как доходоприносящая недвижимость, а относится к категории вспомогательной недвижимости и рассматривается как объект для обеспечения нужд персонала организаций, расположенных в здании, и посетителей.

На основании вышеизложенного, для определения рыночной стоимости Объектов оценки №№1-9 был применен доходный подход, для определения рыночной стоимости Объектов оценки №№10 и 11 доходный подход не применялся. Для определения стоимости Объектов оценки №№1-9 в рамках доходного подхода применен метод прямой капитализации.

Сравнительный подход (используется). Согласно ФСО №1 п. 13 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Согласно ФСО №7 п. 22 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Учитывая положения ФСО №1 и №7, достаточность и достоверности рыночной информации, а также принимая во внимание предполагаемое использование результатов настоящей оценки (определение рыночной стоимости с целью указания в исковых требованиях адекватной начальной цены продажи заложенного имущества), Оценщик использует Сравнительный подход в рамках настоящего Отчета.

Оценщику удалось подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов, схожих по местоположению с Объектами оценки с известными ценами предложений.

Таким образом, к оценке Объектов оценки применен сравнительный подход, т. к. рынок нежилых помещений, расположенных в ЦАО г. Москвы, развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов для оцениваемых объектов. Для определения стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

6.3. Определение стоимости прав на Объекты оценки в рамках сравнительного подхода

6.3.1. Определение стоимости прав на Объекты оценки №№ 1 - 9 в рамках сравнительного подхода к оценке

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации, перечисленные в разделе 3.2. Отчета («Прочие источники информации»). Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- назначение (нежилые помещения офисного назначения);
- местоположение (между Садовым кольцом и ТТК);
- площадь (максимально приближенная площади рассматриваемого объекта недвижимости из имеющихся на рынке).

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Таблица 32. Описание объектов сравнения

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки №№ 1 - 9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Месторасположение	Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А	г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 1	г. Москва, ул. Путейский тупик, д. 6	г. Москва, ул. Сушевский Вал, д. 49, стр. 2	г. Москва. Шмитовский проезд, д. 3, стр. 3	г. Москва, ул. 3-я Ямского Поля, д. 32
Экономическая зона	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	СВАО	ЦАО	САО
Район	Тверской	Тверской	Басманный	Марьино Роща	Пресненский	Беговой
Ближайшая станция метро	Новослободская	Савеловская	Курская	Марьино Роща	Улица 1905 года	Белорусская
Удаленность от метро, мин. Пешком	8	11	4	4	11	12
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное расположение	Первая линия второстепенной дороги	Внутриквартальное расположение	Первая линия крупной магистрали	Первая линия второстепенной дороги	Внутриквартальное расположение
Класс здания	В	В	В	В	В	В
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Планировка	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная
Площадь, кв. м.	ОО 1 - 331,6; ОО 2 - 618,5; ОО 3 - 618,5; ОО 4 - 616,7; ОО 5 - 617,2; ОО 6 - 614,5; ОО 7 - 624,6; ОО 8 - 346,4; ОО 9 - 283,5	350,0	424,0	560,0	457,8	639,0
Состояние отделки	ОО1 и ОО2 -Без внутренней отделки; ОО3 - ОО9 – Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии
Этаж	ОО 1 - 8; ОО 2 - 7; ОО 3 - 6; ОО 4 - 5; ОО 5 - 4; ОО 6 - 3; ОО 7 - 2; ОО 8 - 1; ОО 9 – цокольный этаж	4	10	6	3	6
Вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Наличие движимого имущества	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Цена предложения за объект недвижимости, руб. с	?	122 500 000	113 999 998	224 000 000	149 000 000	176 364 000

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки №№ 1 - 9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
НДС						
Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м с НДС	?	350 000	268 868	400 000	325 470	276 000
Ссылка на источник информации	x	https://www.cian.ru/sale/commercial/278873913/	https://www.cian.ru/sale/commercial/269979643/	https://www.cian.ru/sale/commercial/277790273/	https://www.cian.ru/sale/commercial/278502842/	https://www.cian.ru/sale/commercial/277959727/
Источник информации	x	тел. +7 964 559-71-27	тел. +7 909 693-80-25	тел. +7 909 693-80-25	тел. +7 916 841-44-63	тел. +7 909 693-80-25

Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м) с учетом НДС.

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

- первая группа элементов сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - расходы, сделанные сразу же после покупки;
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения:
 - рыночные условия;
 - местоположение;
 - физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние здания);
 - экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов);
 - вид использования (зонирование);
 - компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Корректировки по элементам сравнения вносились последовательно.

Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права. Аналоги предлагаются на продажу в статусе права собственности, корректировка не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Расходы, сделанные сразу после покупки. Могут включать затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка; стоимость движимого имущества, продаваемого вместе с объектом недвижимости и др. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

По данным Ассоциации СтатРиелт, скидка на торг при продаже объектов офисного назначения в г. Москве составляет 7%. Данное значение было использовано в расчетах.

№	Объекты	По регионам		
		А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,93	0,92	0,90

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 20. Скидки на торг²⁰

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2022-goda>

Таблица 33. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения для объектов оценки № № 1 - 9

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты оценки №№ 1 - 9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	350 000	268 868	400 000	325 470	276 000
Переданные права	вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	350 000	268 868	400 000	325 470	276 000
Наличие движимого имущества в составе объекта		нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	350 000	268 868	400 000	325 470	276 000
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	350 000	268 868	400 000	325 470	276 000
Дата продажи	дата	окт.22	окт.22	окт.22	окт.22	окт.22	окт.22
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	350 000	268 868	400 000	325 470	276 000
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	325 500	250 047	372 000	302 687	256 680
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	325 500	250 047	372 000	302 687	256 680

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Ниже представлена карта-схема расположения Объекта оценки и подобранных аналогов.

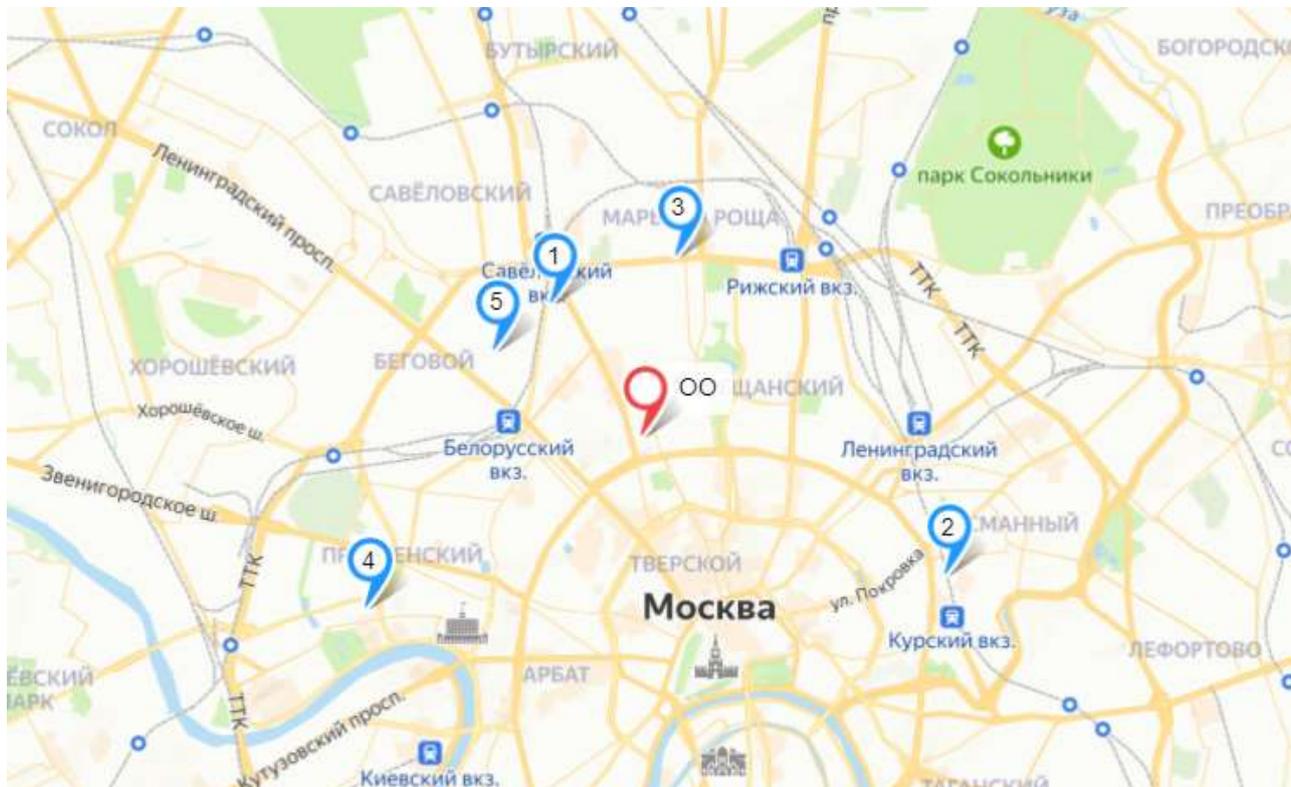


Рис. 21. Схема расположения Объектов оценки №№ 1 - 9 и объектов-аналогов

Подобранные объекты-аналоги и оцениваемые объекты расположены в зоне между Садовым кольцом и ТТК. Корректировка по данному параметру не требуется.

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка проводилась на основании аналитических данных, представленных в интернет-издании «АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2022 г.».

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005*Тдм)

Рис. 22. Корректирующие коэффициенты на удаленность от станции метро²¹

Корректировка рассчитана по формуле: $K=(KOO/KOA-1)$, где KOO и KOA – коэффициенты оцениваемого Объекта оценки и аналога соответственно.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Корректировки, поправки на «красную линию» - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или

²¹ https://cepes-invest.com/handbookcomev22/location_for_Moscow_2022

внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

Корректировка проводилась на основании аналитических данных Ассоциации СтатРиелт.

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,89	0,85

Рис. 23. Корректирующие коэффициенты на расположение относительно красной линии²²

Для расчета корректировки применялось следующее распределение.

Таблица 34. Корректирующие коэффициенты для расчета корректировки

Расположение относительно красной линии	Корректирующий коэффициент
Внутриквартальное расположение	0,85
Первая линия второстепенной дороги	0,89
Первая линия крупной магистрали	1,00

Корректировка рассчитана по формуле: $K=(K_{OO}/K_{OA}-1)$, где K_{OO} и K_{OA} – коэффициенты оцениваемого Объекта оценки и аналога соответственно.

Корректировка на площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка рассчитывалась на основании аналитических данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.06	1.12	1.16	1.37
	от 125 до 300	0.95	1.00	1.06	1.09	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.94	1.00	1.03	1.21
	от 750 до 1500	0.86	0.91	0.97	1.00	1.18
	от 1500	0.73	0.77	0.82	0.85	1.00

Рис. 24. Матрица коэффициентов площади

Аналоги, как и объекты оценки №№ 1-8 относятся к группе недвижимости площадью 300-7500 кв. м. Проведение корректировки по данному параметру не требуется.

Объект оценки № 9 относится к группе недвижимости площадью 125-300 кв. м. Требуется введение корректировки. Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле: $I=(k-1)*100\%$, где: I – величина корректировки на площадь (%), k – значение корректирующего коэффициента на площадь, соответствующее диапазонам площади объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка рассчитывалась на основании аналитических данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

²² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2886-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.94	0.96
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.68	0.82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.68	0.74

Рис. 25. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Аналоги, как и объекты оценки №№ 1-7 расположены выше первого этажа. Проведение корректировки по данному параметру не требуется.

Объект оценки № 8 расположен на 1 этаже, объект оценки № 9 – на цокольном этаже. Для данных объектов требуется введение корректировки на этаж расположения.

Корректировка рассчитана по формуле: $K=(K_{OO}/K_{OA}-1)$, где K_{OO} и K_{OA} – коэффициенты оцениваемого Объекта оценки и аналога соответственно.

Корректировка на качество внутренней отделки

Чем лучше качество внутренней отделки, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт. Техническое состояние Объектов оценки определялось в ходе визуального осмотра, аналогов – по фотографиям в объявлении и в соответствии с информацией, выявленной в ходе устного интервьюирования продавцов.

Корректировка определялась на основании аналитических данных Ассоциации СтатРиелт.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,96	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,19	1,12
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,14	1,08

Рис. 26. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки²³

Корректировка рассчитана по формуле: $K=(K_{OO}/K_{OA}-1)$, где K_{OO} и K_{OA} – коэффициенты оцениваемого Объекта оценки и аналога соответственно.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых объектов

Удельный показатель стоимости C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

²³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

$$C_0 = \sum (C_{np.i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np.i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a_n}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-аналога;

a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-a_n)$.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

Таблица 35. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения для объектов № 1-2

Элемент сравнения	Объекты оценки №№ 1 и 2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	325 500	250 047	372 000	302 687	256 680
Корректировка на местоположение						
Ближайшая станция метро	Новослободская	Савеловская	Курская	Марьино Роща	Улица 1905 года	Белорусская
	2,52	2,52	2,99	2,52	3,25	2,95
Корректировка		0,0%	-15,7%	0,0%	-22,5%	-14,6%
Удаленность от станции метро, мин. Пешком	8	11	4	4	11	12
Группа	5-10	10-15	<5	<5	10-15	10-15
	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90
Корректировка	-	5,6%	-5,0%	-5,0%	5,6%	5,6%
Скорректированная цена, руб./м²	-	343 583	237 545	353 400	319 503	270 940
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное расположение	Первая линия второстепенной дороги	Внутриквартальное расположение	Первая линия крупной магистрали	Первая линия второстепенной дороги	Внутриквартальное расположение
	0,85	0,89	0,85	1,00	0,89	0,85
Корректировка	-	-4,5%	0,0%	-15,0%	-4,5%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	270 940
Корректировка на класс здания						
Класс здания	B	B	B	B	B	B
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	270 940
Корректировка на площадь помещения						
Площадь, кв. м	331,6; 618,5	350,0	424,0	560,0	457,8	639,0
Группа	300-750	300-750	300-750	300-750	300-750	300-750
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	270 940
Корректировка на этаж расположения						
Этаж	8; 7	4	10	6	3	6
	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	270 940
Корректировка на состояние отделки						
Состояние отделки	Без внутренней отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии			
	0,89	1,06	1,06	1,06	1,06	1,00
Корректировка		-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-11,0%

Скорректированная цена, руб./м²	-	275 515	199 448	252 214	256 205	241 137
Коэффициент вариации	11,5%	Коэффициент вариации – 11,5%, что свидетельствует о достаточной однородности совокупности.				
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	26,1%	21,0%	36,0%	26,1%	16,6%
1-ABS (суммарная корректировка)	x	73,9%	79,0%	64,0%	73,9%	83,4%
Весовой коэффициент	100,0%	19,8%	21,1%	17,1%	19,8%	22,3%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам удельная стоимость, руб./м ²	244 000	54 421	42 087	43 112	50 607	53 773

Коэффициент вариации выборки составил 11,5%, т. е. выборка объектов-аналогов после проведения корректировок однородная и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения (коэффициент вариации не более 33%).

Таблица 36. Определение стоимости объектов оценки №№1 и 2

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Удельная стоимость 1 кв. м, руб.	Рыночная стоимость, расчетное значение, руб., с НДС
1	Нежилое помещение	77:01:0004003:3673	8	331,6	244 000	80 910 388
2	Нежилое помещение	77:01:0004003:3663	7	618,5	244 000	150 913 977

Таблица 37. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения для объектов № 3-7

Элемент сравнения	Объекты оценки №№ 3-7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	325 500	250 047	372 000	302 687	256 680
Корректировка на местоположение						
Группа	5-10	10-15	<5	<5	10-15	10-15
	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90
Корректировка	-	5,6%	-5,0%	-5,0%	5,6%	5,6%
Скорректированная цена, руб./м²	-	343 583	237 545	353 400	319 503	270 940
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное расположение	Первая линия второстепенной дороги	Внутриквартальное расположение	Первая линия крупной магистрали	Первая линия второстепенной дороги	Внутриквартальное расположение
	0,85	0,89	0,85	1,00	0,89	0,85
Корректировка	-	-4,5%	0,0%	-15,0%	-4,5%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	270 940
Корректировка на класс здания						
Класс здания	B	B	B	B	B	B
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	270 940
Корректировка на площадь помещения						

Площадь, кв. м	618,5; 616,7; 617,2; 614,5; 624,6	350,0	424,0	560,0	457,8	639,0
Группа	300-750	300-750	300-750	300-750	300-750	300-750
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	270 940
Корректировка на этаж расположения						
Этаж	6; 5; 4; 3; 2	4	10	6	3	6
	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	270 940
Корректировка на состояние отделки						
Состояние отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии
	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,00
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	287 196
Коэффициент вариации	11,5%	Коэффициент вариации – 11,5%, что свидетельствует о достаточной однородности совокупности.				
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	10,0%	5,0%	20,0%	10,0%	11,6%
1-ABS (суммарная корректировка)	x	90,0%	95,0%	80,0%	90,0%	88,4%
Весовой коэффициент	100,0%	20,3%	21,4%	18,0%	20,3%	19,9%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам удельная стоимость, руб./м ²	290 886	66 577	50 901	54 204	61 910	57 294

Коэффициент вариации выборки составил 11,5%, т. е. выборка объектов-аналогов после проведения корректировок однородная и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения (коэффициент вариации не более 33%).

Таблица 38. Определение стоимости объектов оценки №№ 3-9

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Удельная стоимость 1 кв. м, руб.	Рыночная стоимость, расчетное значение, руб., с НДС
3	Нежилое помещение	77:01:0004003:3667	6	618,5	290 886	179 913 177
4	Нежилое помещение	77:01:0004003:3660	5	616,7	290 886	179 389 581
5	Нежилое помещение	77:01:0004003:3650	4	617,2	290 886	179 535 024
6	Нежилое помещение	77:01:0004003:3645	3	614,5	290 886	178 749 631

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Удельная стоимость 1 кв. м, руб.	Рыночная стоимость, расчетное значение, руб., с НДС
7	Нежилое помещение	77:01:0004003:3647	2	624,6	290 886	181 687 583

Таблица 39. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения для объекта № 8

Элемент сравнения	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	325 500	250 047	372 000	302 687	256 680
Корректировка на местоположение						
Группа	5-10	10-15	<5	<5	10-15	10-15
	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90
Корректировка	-	5,6%	-5,0%	-5,0%	5,6%	5,6%
Скорректированная цена, руб./м²	-	343 583	237 545	353 400	319 503	270 940
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное расположение	Первая линия второстепенной дороги	Внутриквартальное расположение	Первая линия крупной магистрали	Первая линия второстепенной дороги	Внутриквартальное расположение
	0,85	0,89	0,85	1,00	0,89	0,85
Корректировка	-	-4,5%	0,0%	-15,0%	-4,5%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	270 940
Корректировка на класс здания						
Класс здания	B	B	B	B	B	B
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	270 940
Корректировка на площадь помещения						
Площадь, кв. м	346,4	350,0	424,0	560,0	457,8	639,0
Группа	300-750	300-750	300-750	300-750	300-750	300-750
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	270 940
Корректировка на этаж расположения						
Этаж	1	4	10	6	3	6
	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка	-	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Скорректированная цена, руб./м²	-	345 412	250 047	316 200	321 203	285 200
Корректировка на состояние отделки						
Состояние отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии				
	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,00
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	345 412	250 047	316 200	321 203	302 312

Коэффициент вариации	11,5%	Коэффициент вариации – 11,5%, что свидетельствует о достаточной однородности совокупности.				
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	15,3%	10,3%	25,3%	15,3%	16,8%
1-ABS (суммарная корректировка)	x	84,7%	89,7%	74,7%	84,7%	83,2%
Весовой коэффициент	100,0%	20,3%	21,5%	17,9%	20,3%	19,9%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам удельная стоимость, руб./м ²	306 143	70 144	53 805	56 667	65 227	60 300
Площадь Объекта оценки, кв. м	346,4					
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	106 047 996					
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	88 373 330					

Коэффициент вариации выборки составил 11,5%, т. е. выборка объектов-аналогов после проведения корректировок однородная и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения (коэффициент вариации не более 33%).

Таблица 40. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения для объекта № 9

Элемент сравнения	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	325 500	250 047	372 000	302 687	256 680
Корректировка на местоположение						
Группа	5-10	10-15	<5	<5	10-15	10-15
	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90
Корректировка	-	5,6%	-5,0%	-5,0%	5,6%	5,6%
Скорректированная цена, руб./м²	-	343 583	237 545	353 400	319 503	270 940
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное расположение	Первая линия второстепенной дороги	Внутриквартальное расположение	Первая линия крупной магистрали	Первая линия второстепенной дороги	Внутриквартальное расположение
	0,85	0,89	0,85	1,00	0,89	0,85
Корректировка	-	-4,5%	0,0%	-15,0%	-4,5%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	270 940
Корректировка на класс здания						
Класс здания	B	B	B	B	B	B
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная цена, руб./м²	-	328 141	237 545	300 390	305 143	270 940
Корректировка на площадь помещения						
Площадь, кв. м	283,5	350,0	424,0	560,0	457,8	639,0
Группа	125-300	300-750	300-750	300-750	300-750	300-750
Корректировка	-	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	347 830	251 797	318 413	323 452	287 196
Корректировка на этаж расположения						
Этаж	0 (цокольный)	4	10	6	3	6
	0,75	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка	-	-21,1%	-21,1%	-21,1%	-21,1%	-21,1%
Скорректированная цена, руб./м²	-	274 603	198 787	251 379	255 357	226 734
Корректировка на состояние отделки						
Состояние отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии
	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,00
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
Скорректированная цена, руб./м²	-	274 603	198 787	251 379	255 357	240 338
Коэффициент вариации	11,5%	Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов составляет 27,6%; коэффициент вариации – 11,5%, что свидетельствует о достаточной однородности совокупности.				
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	37,1%	32,1%	47,1%	37,1%	38,6%
1-ABS (суммарная корректировка)	x	62,9%	67,9%	52,9%	62,9%	61,4%
Весовой коэффициент	100,0%	20,4%	22,1%	17,2%	20,4%	19,9%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам удельная стоимость, руб./м ²	243 133	56 062	43 843	43 202	52 133	47 892
Площадь Объекта оценки, кв. м	283,5					
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	68 928 243					
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	57 440 203					

Коэффициент вариации выборки составил 11,5%, т. е. выборка объектов-аналогов после проведения корректировок однородная и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения (коэффициент вариации не более 33%).

6.3.2. Определение стоимости прав на Объекты оценки №№ 10 и 11 в рамках сравнительного подхода к оценке

Объекты оценки №№ 10-11 представляют собой двухуровневый подземный паркинг. Помещения расположены на -1 и -2 этажах офисного здания.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации, перечисленные в разделе 3.2. Отчета («Прочие источники информации»). Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- назначение (подземный паркинг);
- местоположение (ЦАО г. Москвы);
- площадь (максимально приближенная площади рассматриваемого объекта недвижимости из имеющихся на рынке).

В ходе проведенного анализа рынка коммерческих объектов в г. Москве, Оценщику не удалось выявить предложения о продаже объектов сопоставимых по назначению и техническим характеристикам с оцениваемыми объектами (подземные паркинги в офисных зданиях).

Оцениваемые помещения относятся к категории вспомогательной недвижимости и рассматривается как объект для обеспечения нужд персонала организаций, расположенных в здании, и посетителей. Как правило, подобные объекты не предлагаются к продаже как самостоятельные обособленные объекты недвижимости. В связи с этим расчет рыночной стоимости помещений подземного паркинга был произведен на основе расчета стоимости офисных помещений, приведенного в разделе 6.2.1. «Определение стоимости прав на Объекты оценки №№ 1 – 9 в рамках сравнительного подхода» настоящего Отчета.

В качестве аналогии и базы для расчета была принята удельная стоимость помещения, расположенного на 1 этаже здания, в котором расположены оцениваемые объекты. К данной стоимости были применены следующие корректировки:

- корректировка на этаж расположения;
- корректировка на состояние отделки;
- корректировка на функциональное назначение.

Внесение корректировок

Корректировка на этаж расположения

Корректировка рассчитывалась на основании аналитических данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.94	0.96
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.68	0.82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.68	0.74

Рис. 27. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Корректировка на качество внутренней отделки

Чем лучше качество внутренней отделки, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт. Техническое состояние Объектов оценки определялось в ходе визуального осмотра, аналогов –

по фотографиям в объявлении и в соответствии с информацией, выявленной в ходе устного интервьюирования продавцов.

Корректировка определялась на основании аналитических данных Ассоциации СтатРиелт.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,96	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,19	1,12
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,14	1,08

Рис. 28. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки²⁴

Корректировка на функциональное назначение

Корректировка определялась на основании аналитических данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

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

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение

В справочнике приведены данные для арендных ставок. По мнению Оценщика данное соотношение справедливо не только для аренды, но и для реализации.

Далее приводятся расчет рыночной стоимости Объектов оценки №№ 10 и 11.

²⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-07-2022-goda>

Таблица 41. Расчет рыночной стоимости Объектов оценки №№ 10 и 11

Элемент сравнения	Объект оценки № 10	Объект оценки № 11	Объект оценки № 8
Рыночная стоимость помещения № 8, расположенного на 1 этаже, руб./кв.м	306 143	251 030	251 030
Корректировка на этаж расположения			
Этаж	-1	-2	1
Расчет корректировки	=0,71/1,00-1		-
Корректировка, %	-29,0%	-29,0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	217 362	217 362	-
Корректировка на состояние отделки			
Состояние отделки	Простая отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии
Расчет корректировки	=1,00/1,06	=0,83/1,06	-
Корректировка, %	-5,7%	-16,0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	205 058	182 502	-
Корректировка на функциональное назначение			
Функциональное назначение	Подземный паркинг (вспомогательное помещение)	Подземный паркинг (вспомогательное помещение)	Офисное помещение (основное)
Расчет корректировки	=0,67/1,00-1		-
Корректировка, %	-32,0%	-32,0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	139 440	124 101	-
Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	62 803 574	57 595 368	
Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	52 336 312	47 996 140	

6.3.3. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

Рыночная стоимость недвижимого имущества, представленного к оценке, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 42. Рыночная стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Правообладатель	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС
1	Нежилое помещение	8	77:01:0004003:3673	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	331,6	80 910 388	67 425 323
2	Нежилое помещение	7	77:01:0004003:3663	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	618,5	150 913 977	125 761 648
3	Нежилое помещение	6	77:01:0004003:3667	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	618,5	179 913 177	149 927 648
4	Нежилое помещение	5	77:01:0004003:3660	Щецко Илья Станиславович	616,7	179 389 581	149 491 318
5	Нежилое помещение	4	77:01:0004003:3650	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	617,2	179 535 024	149 612 520
6	Нежилое помещение	3	77:01:0004003:3645	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	614,5	178 749 631	148 958 026
7	Нежилое помещение	2	77:01:0004003:3647	Щецко Илья Станиславович	624,6	181 687 583	151 406 319

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Правообладатель	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС
8	Нежилое помещение	1	77:01:0004003:364 9	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	346,4	106 047 996	88 373 330
9	Нежилое помещение	0 (цо-кольный)	77:01:0004003:361 4	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	283,5	68 928 243	57 440 203
10	Нежилое помещение	-1	77:01:0004003:362 4	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	450,4	62 803 574	52 336 312
11	Нежилое помещение	-2	77:01:0004003:362 9	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	464,1	57 595 368	47 996 140

6.4. Определение стоимости прав на Объекты оценки в рамках доходного подхода

6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:²⁵

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:²⁶

²⁵ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет общей ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования и принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости:²⁷

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.
- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

В рамках проведения настоящей оценки использован метод прямой капитализации, так как по состоянию на дату проведения оценки есть возможность получать стабильный доход от сдачи в аренду объекта недвижимости в текущем состоянии.

6.4.2. Расчет стоимости Объектов оценки №№ 1-9 методом прямой капитализации

6.4.2.1. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

В качестве дохода от эксплуатации Объекта недвижимости рассматривается арендная плата за помещения. Арендная ставка за помещения принята на основании рыночных данных и рассчитана с применением метода сравнения.

Для определения арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее.

²⁶ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

²⁷ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.

Ниже в таблице приведены данные об отобранных для сравнения объектах. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 43. Описание аналогов по аренде помещений Объектов оценки №№ 1 – 9

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки №№ 1-9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Месторасположение	Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А	г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 1	г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 36	г. Москва, ул. Щепкина, д. 4	г. Москва. Шмитовский проезд, д. 3, стр. 3	г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 5
Экономическая зона	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	Тверской	Тверской	Тверской	Мещанский	Пресненский	Тверской
Ближайшая станция метро	Новослободская	Савеловская	Новослободская	Сухаревская	Улица 1905 года	Савеловская
Удаленность от метро, мин. Пешком	8	11	5	3	11	9
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное расположение	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия крупной магистрали	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия крупной магистрали
Класс здания	В	В	В	В	В	В
Тип объекта	встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Планировка	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная
Общая площадь, кв.м	ОО 1 - 331,6; ОО 2 - 618,5; ОО 3 - 618,5; ОО 4 - 616,7; ОО 5 - 617,2; ОО 6 - 614,5; ОО 7 - 624,6; ОО 8 - 346,4; ОО 9 - 283,5	317,0	758,7	499,0	450,0	436,0
Этаж	ОО 1 - 8; ОО 2 - 7; ОО 3 - 6; ОО 4 - 5; ОО 5 - 4; ОО 6 - 3; ОО 7 - 2; ОО 8 - 1; ОО 9 - цокольный этаж	2	4	7	4	2
Тип входа	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Состояние отделки	ОО1 и ОО2 -Без внутренней отделки; ОО3 - ОО9 – Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Арендная ставка, руб./кв.м в год		30 000	39 600	31 200	32 000	30 000
<i>Состав арендной ставки</i>		<i>без НДС, без КУ, без ЭР</i>	<i>с НДС, без КУ, без ЭР</i>	<i>с НДС, без КУ, без ЭР</i>	<i>без НДС, без КУ, без ЭР</i>	<i>без НДС, без КУ, без ЭР</i>

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки №№ 1-9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Вычитаемая сумма КУ руб./кв.м в год	-	0	0	0	0	0
Вычитаемая сумма ЭР руб./кв.м в год	-	0	0	0	0	0
Вычитаемая сумма НДС, руб./кв.м в год	-	0	6 600	5 200	0	0
Арендная ставка, руб./кв.м в год, без НДС, без КУ, без ЭР	?	30 000	33 000	26 000	32 000	30 000
Ссылка на источник информации	x	https://www.cian.ru/rent/commercial/279070271/	https://www.cian.ru/rent/commercial/276101729/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266529101/	https://www.cian.ru/rent/commercial/272312880/	https://www.cian.ru/rent/commercial/270311154/
Источник информации	x	тел. +7 909 693-80-25	тел. +7 965 109-74-59	тел. +7 964 538-99-63	тел.: +7 966 046-98-26	тел. +7 909 693-80-25

*здесь и далее: КУ – коммунальные услуги, ЭР – эксплуатационные расходы

Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения техническом состоянии, местоположении и т. п. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель ставки аренды за единицу общей площади (1 кв. м) в год, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без НДС.

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

- первая группа элементов сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - расходы, сделанные сразу же после покупки;
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения:
 - рыночные условия;
 - местоположение;
 - физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние здания);
 - экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов);
 - вид использования (зонирование);
 - компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Корректировки по элементам сравнения вносились последовательно.

Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права. Все аналоги предлагаются на условиях краткосрочной аренды (до года) с возможностью дальнейшего продления договора аренды, что является типичным для рынка аренды. Корректировка не требуется. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений арендатора и арендодателя и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние). В данном случае обстоятельства предложений по аренде объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Расходы, сделанные сразу после покупки. Могут включать затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения и др. Проведение корректировки не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по аренде объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

По данным Ассоциации СтатРиелт, скидка на торг при аренде объектов офисного назначения в г. Москве составляет 6%. Данное значение было использовано в расчетах.

№	Объекты	По регионам		
		А группа	Б группа	В группа
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,94	0,93	0,92

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 30. Скидки на торг²⁸

²⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>

Таблица 44. Корректировка арендных ставок объектов сравнения по I группе элементов сравнения для объектов оценки № № 1 - 9

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты оценки №№ 1 - 9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Арендная ставка за единицу площади	руб./кв.м/год	?	30 000	33 000	26 000	32 000	30 000
Переданные права	вид права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Коэффициент передаваемых прав		1	1	1	1	1	1
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м/год	-	30 000	33 000	26 000	32 000	30 000
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год	-	30 000	33 000	26 000	32 000	30 000
Дата продажи	дата	окт.22	окт.22	окт.22	окт.22	окт.22	окт.22
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год	-	30 000	33 000	26 000	32 000	30 000
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год	-	28 200	31 020	24 440	30 080	28 200
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./кв.м/год	-	28 200	31 020	24 440	30 080	28 200

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Ниже представлена карта-схема расположения Объекта оценки и подобранных аналогов.

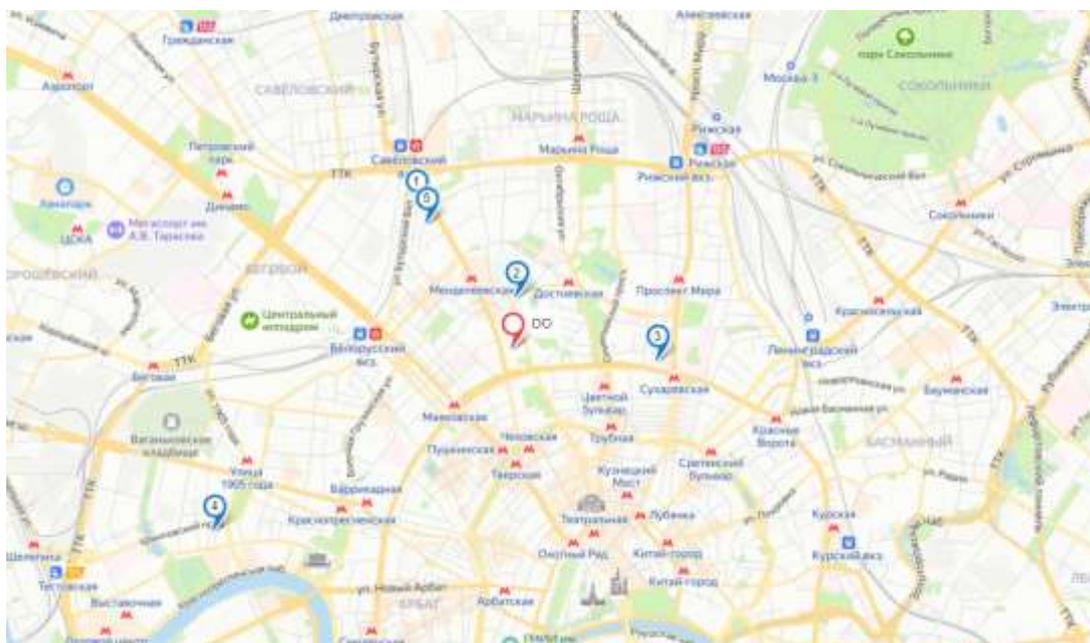


Рис. 31. Схема расположения Объектов оценки №№ 1 - 9 и объектов-аналогов

Подобранные объекты-аналоги и оцениваемые объекты расположены в зоне между Садовым кольцом и ТТК. Корректировка по данному параметру не требуется.

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка проводилась на основании аналитических данных, представленных в интернет-издании «АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2022 г.».

Удаленность	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005•Тдм)

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты на удаленность от станции метро²⁹

Корректировка рассчитана по формуле: $K=(KOO/KOA-1)$, где KOO и KOA – коэффициенты оцениваемого Объекта оценки и аналога соответственно.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Корректировки, поправки на «красную линию» - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположен-

²⁹ https://cepes-invest.com/handbookcomev22/location_for_Moscow_2022

ных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

Корректировка проводилась на основании аналитических данных Ассоциации СтатРиелт.

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Б. Аренды:			
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,87

Рис. 33. Корректирующие коэффициенты на расположение относительно красной линии³⁰

Для расчета корректировки применялось следующее распределение.

Таблица 45. Корректирующие коэффициенты для расчета корректировки

Расположение относительно красной линии	Корректирующий коэффициент
Внутриквартальное расположение	0,87
Первая линия второстепенной дороги	0,91
Первая линия крупной магистрали	1,00

Корректировка рассчитана по формуле: $K=(K_{OO}/K_{OA}-1)$, где K_{OO} и K_{OA} – коэффициенты оцениваемого Объекта оценки и аналога соответственно.

Корректировка на площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка рассчитывалась на основании аналитических данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

Общая площадь, кв. м.	Объект аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	1.00	1.19	1.24	1.26	1.29
	0.84	1.00	1.04	1.05	1.08
	0.81	0.96	1.00	1.01	1.04
	0.79	0.95	0.99	1.00	1.03
	0.77	0.92	0.96	0.97	1.00

Рис. 34. Матрица коэффициентов площади

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле: $I=(k-1)*100\%$, где: I – величина корректировки на площадь (%), k – значение корректирующего коэффициента на площадь, соответствующее диапазонам площади объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка рассчитывалась на основании аналитических данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

³⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2886-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-07-2022-goda>

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.94	0.96
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.68	0.82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.68	0.74

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Аналоги, как и объекты оценки №№ 1-7 расположены выше первого этажа. Проведение корректировки по данному параметру не требуется.

Объект оценки № 8 расположен на 1 этаже, объект оценки № 9 – на цокольном этаже. Для данных объектов требуется введение корректировки на этаж расположения.

Корректировка рассчитана по формуле: $K=(K_{OO}/K_{OA}-1)$, где K_{OO} и K_{OA} – коэффициенты оцениваемого Объекта оценки и аналога соответственно.

Корректировка на качество внутренней отделки

Чем лучше качество внутренней отделки, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт. Техническое состояние Объектов оценки определялось в ходе визуального осмотра, аналогов – по фотографиям в объявлении и в соответствии с информацией, выявленной в ходе устного интервьюирования продавцов.

Корректировка определялась на основании аналитических данных Ассоциации СтатРиелт.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,96	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,19	1,12
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,14	1,08

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки³¹

Корректировка рассчитана по формуле: $K=(K_{OO}/K_{OA}-1)$, где K_{OO} и K_{OA} – коэффициенты оцениваемого Объекта оценки и аналога соответственно.

Для объектов оценки №№ 1 и 2, которые представляют собой помещения без отделки, корректирующий коэффициент был определен по нижней границе интервала значение, поскольку в указанных помещениях отсутствует черновая отделка. Т.е. потребуются значительные финансовые вложения для проведения ремонтных работ в данных помещениях.

Для остальных объектов оценки и аналогов в расчетах использованы средние значения коэффициентов.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

³¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых объектов

Удельный показатель стоимости C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np.i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np.i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a_n}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-аналога;

a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-a_n)$.

Таблица 46. Корректировка арендных ставок сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения для объектов № 1-2

Элемент сравнения	Объекты оценки №№ 1 и 2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	28 200	31 020	24 440	30 080	28 200
Корректировка на местоположение						
Удаленность от станции метро, мин. пешком	8	11	5	3	11	9
Группа	5-10	10-15	<5	<5	10-15	5-10
	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90	0,95
Корректировка	-	5,6%	-5,0%	-5,0%	5,6%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	х	29 767	29 469	23 218	31 751	28 200
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное расположение	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия крупной магистрали	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия крупной магистрали
	0,87	0,91	0,91	1,00	0,91	1,00
Корректировка		-4,4%	-4,4%	-13,0%	-4,4%	-13,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	х	28 458	28 174	20 200	30 355	24 534
Корректировка на класс здания						
Класс здания	В	В	В	В	В	В
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	х	28 458	28 174	20 200	30 355	24 534
Корректировка на площадь						
Общая площадь, кв.м	331,6; 618,5	317	759	499	450	436
Группа	300-750	300-750	750-1500	300-750	300-750	300-750
Корректировка		0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	х	28 458	28 455	20 200	30 355	24 534
Корректировка на этаж расположения						
Этаж	8; 7	2	4	7	4	2
	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	х	28 458	28 455	20 200	30 355	24 534
Корректировка на состояние отделки						
Состояние отделки	Без внутренней отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии
	0,89	1,06	1,06	1,00	1,06	1,06
Корректировка		-16,0%	-16,0%	-11,0%	-16,0%	-16,0%
Корректировка, руб./кв.м./год	х	23 894	23 892	17 978	25 487	20 599
Коэффициент вариации	13,6%	Коэффициент вариации – 13,6%, что свидетельствует о достаточной однородности совокупности.				

Элемент сравнения	Объекты оценки №№ 1 и 2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	26,0%	26,4%	29,0%	26,0%	29,0%
1-ABS (суммарная корректировка)	x	74,0%	73,6%	71,0%	74,0%	71,0%
Весовой коэффициент	100,00%	20,4%	20,2%	19,5%	20,4%	19,5%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам удельная арендная плата, руб./кв.м. год, без НДС, без КУ, без ЭР	22 419	4 864	4 835	3 511	5 189	4 021

Коэффициент вариации выборки составил 13,6%, т. е. выборка объектов-аналогов после проведения корректировок однородная и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения (коэффициент вариации не более 33%).

Таблица 47. Корректировка арендных ставок сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения для объектов № 3-7

Элемент сравнения	Объекты оценки №№ 3-7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	28 200	31 020	24 440	30 080	28 200
Корректировка на местоположение						
Удаленность от станции метро, мин. пешком	8	11	5	3	11	9
Группа	5-10	10-15	<5	<5	10-15	5-10
	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90	0,95
Корректировка		5,6%	-5,0%	-5,0%	5,6%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	x	29 767	29 469	23 218	31 751	28 200
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное расположение	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия крупной магистрали	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия крупной магистрали
	0,87	0,91	0,91	1,00	0,91	1,00
Корректировка		-4,4%	-4,4%	-13,0%	-4,4%	-13,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	x	28 458	28 174	20 200	30 355	24 534
Корректировка на класс здания						
Класс здания	B	B	B	B	B	B
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	x	28 458	28 174	20 200	30 355	24 534
Корректировка на площадь						
Общая площадь, кв.м	618,5; 616,7; 617,2; 614,5; 624,6	317	759	499	450	436

Элемент сравнения	Объекты оценки №№ 3-7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Группа	300-750	300-750	750-1500	300-750	300-750	300-750
Корректировка		0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	x	28 458	28 455	20 200	30 355	24 534
Корректировка на этаж расположения						
Этаж	6; 5; 4; 3; 2	2	4	7	4	2
	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		28 458	28 455	20 200	30 355	24 534
Корректировка на состояние отделки						
Состояние отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии
	1,06	1,06	1,06	1,00	1,06	1,06
Корректировка		0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м./год	x	28 458	28 455	21 412	30 355	24 534
Коэффициент вариации	13,6%	Коэффициент вариации – 13,6%, что свидетельствует о достаточной однородности совокупности.				
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	10,0%	10,4%	24,0%	10,0%	13,0%
1-ABS (суммарная корректировка)	x	90,0%	89,6%	76,0%	90,0%	87,0%
Весовой коэффициент	100,00%	20,8%	20,7%	17,6%	20,8%	20,1%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам удельная арендная плата, руб./кв.м. год, без НДС, без КУ, без ЭР	26 826	5 922	5 893	3 761	6 317	4 933

Коэффициент вариации выборки составил 13,6%, т. е. выборка объектов-аналогов после проведения корректировок однородная и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения (коэффициент вариации не более 33%).

Таблица 48. Корректировка арендных ставок сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения для объекта № 8

Элемент сравнения	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	28 200	31 020	24 440	30 080	28 200
Корректировка на местоположение						
Удаленность от станции метро, мин. пешком	8	11	5	3	11	9
Группа	5-10	10-15	<5	<5	10-15	5-10
	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90	0,95

Элемент сравнения	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка		5,6%	-5,0%	-5,0%	5,6%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	x	29 767	29 469	23 218	31 751	28 200
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное расположение	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия крупной магистрали	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия крупной магистрали
Корректировка	0,87	0,91	0,91	1,00	0,91	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	x	28 458	28 174	20 200	30 355	24 534
Корректировка на класс здания						
Класс здания	B	B	B	B	B	B
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	x	28 458	28 174	20 200	30 355	24 534
Корректировка на площадь						
Общая площадь, кв.м	346	317	759	499	450	436
Группа	300-750	300-750	750-1500	300-750	300-750	300-750
Корректировка		0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	x	28 458	28 455	20 200	30 355	24 534
Корректировка на этаж расположения						
Этаж	1	2	4	7	4	2
Корректировка	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		29 956	29 953	21 263	31 953	25 825
Корректировка на состояние отделки						
Состояние отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	1,06	1,06	1,06	1,00	1,06	1,06
Скорректированная цена, руб./кв.м./год	x	29 956	29 953	22 539	31 953	25 825
Коэффициент вариации	13,6%	Коэффициент вариации – 13,6%, что свидетельствует о достаточной однородности совокупности.				
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	15,2%	15,7%	29,3%	15,2%	18,3%
1-ABS (суммарная корректировка)	x	84,8%	84,3%	70,7%	84,8%	81,7%
Весовой коэффициент	100,00%	20,9%	20,8%	17,4%	20,9%	20,1%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам удельная арендная плата, руб./кв.м. год, без НДС, без КУ, без ЭР	28 250	6 250	6 216	3 923	6 666	5 194

Коэффициент вариации выборки составил 13,6%, т. е. выборка объектов-аналогов после проведения корректировок однородная и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения (коэффициент вариации не более 33%).

Таблица 49. Корректировка арендных ставок сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения для объекта № 9

Элемент сравнения	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	28 200	31 020	24 440	30 080	28 200
Корректировка на местоположение						
Удаленность от станции метро, мин. пешком	8	11	5	3	11	9
Группа	5-10	10-15	<5	<5	10-15	5-10
	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90	0,95
Корректировка		5,6%	-5,0%	-5,0%	5,6%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	x	29 767	29 469	23 218	31 751	28 200
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное расположение	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия крупной магистрали	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия крупной магистрали
	0,87	0,91	0,91	1,00	0,91	1,00
Корректировка		-4,4%	-4,4%	-13,0%	-4,4%	-13,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	x	28 458	28 174	20 200	30 355	24 534
Корректировка на класс здания						
Класс здания	B	B	B	B	B	B
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	x	28 458	28 174	20 200	30 355	24 534
Корректировка на площадь						
Общая площадь, кв.м	284	317	759	499	450	436
Группа	125-300	300-750	750-1500	300-750	300-750	300-750
Корректировка		4,0%	5,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год	x	29 597	29 582	21 008	31 570	25 515
Корректировка на этаж расположения						
Этаж	0 (цокольный)	2	4	7	4	2
	0,75	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка		-21,1%	-21,1%	-21,1%	-21,1%	-21,1%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		23 366	23 354	16 585	24 923	20 144
Корректировка на состояние отделки						
Состояние отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Улучшенная отделка в хорошем состоянии
	1,06	1,06	1,06	1,00	1,06	1,06
Корректировка		0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%
Корректировка,	x	23 366	23 354	17 580	24 923	20 144

Элемент сравнения	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
руб./кв.м./год						
Коэффициент вариации	13,6%	Коэффициент вариации – 13,6%, что свидетельствует о достаточной однородности совокупности.				
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	35,0%	35,4%	49,1%	35,0%	38,1%
1-ABS (суммарная корректировка)	x	65,0%	64,6%	50,9%	65,0%	61,9%
Весовой коэффициент	100,00%	21,1%	21,0%	16,6%	21,1%	20,1%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам удельная арендная плата, руб./кв.м. год, без НДС, без КУ, без ЭР	22 085	4 940	4 904	2 913	5 269	4 059

Коэффициент вариации выборки составил 13,6%, т. е. выборка объектов-аналогов после проведения корректировок однородная и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения (коэффициент вариации не более 33%).

Оцениваемые объекты представляют собой офисные помещения площадью от 283,5 до 624,6 кв.м.

При расчете ставки аренды применяется корректировка на площадь, т.е. предполагается сдача в аренду оцениваемых объектов блоками. В качестве аналогов для расчета арендной ставки также подбирались объекты, передаваемые в аренду блоками, куда входят места общего пользования и вспомогательные помещения.

В данном случае арендопригодная площадь не определяется, так как доход будет поступать от сдачи в аренду всего помещения (блока).

Таблица 50. Расчет потенциального валового дохода Объектов оценки №№1-9

Показатель	Характеристика								
	ОО №1	ОО №2	ОО №3	ОО №4	ОО №5	ОО №6	ОО №7	ОО №8	ОО №9
Объект оценки	ОО №1	ОО №2	ОО №3	ОО №4	ОО №5	ОО №6	ОО №7	ОО №8	ОО №9
Этаж	8	7	6	5	4	3	2	1	0 (цокольный)
Площадь объекта недвижимости, кв.м	331,6	618,5	618,5	616,7	617,2	614,5	624,6	346,4	283,5
Коэффициент арендопригодной площади	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендопригодная площадь, кв.м	331,6	618,5	618,5	616,7	617,2	614,5	624,6	346,4	283,5
Ставка аренды, руб./кв.м в год, без НДС, без КУ, без ЭР	22 419	22 419	26 826	26 826	26 826	26 826	26 826	28 250	22 085
Потенциальный валовый доход, руб. в год, без НДС	7 434 140	13 866 152	16 591 881	16 543 594	16 557 007	16 484 577	16 755 520	9 785 800	6 261 098

6.4.2.2. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

Потери при получении арендной платы по коммерческим помещениям могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов.

В результате консультаций с арендаторами и арендодателями аналогичных коммерческих помещений Исполнителем выяснено, что типичным договорным условием является предоплата, поэтому величина потерь от неуплаты принята в размере 0%.

Потери от недозагрузки определялись на основании аналитических данных, представленных в обзорах рынка офисной недвижимости г. Москвы.

Таблица 51. Определение величины потерь от недозагрузки³²

Источник	Объекты	Вакантность
https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-2-kvartal-2022	Обзор рынка офисной недвижимости, Москва, 2 квартал 2022 г., подготовленный аналитиками компании ИЛМ	В- 4,1%
https://fbss.ru/ipg-estate-obzor-rynka-ofisnoj-nedvizhimosti-v-moskve-po-itogam-i-polugodiy-2022/analitika/	Аналитический обзор московского рынка офисной недвижимости по итогам первого полугодия 2022 года, подготовленный консалтинговая компания IPG	В/В+ 6,9%
https://corp.wtmoscow.ru/services/international-partnership/actual/ofisnaya-nedvizhimost-v-1-polugodii-2022/	Обзор рынка офисной недвижимости в 1 полугодии 2022, подготовленный компанией Knight Frank Research	В 6,4%
Среднее значение		5,8%

В расчёте использовано среднее значение в размере 5,8%.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{vl} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_l),$$

где:

K_{vl} – потери от незаполняемости и неуплаты;

K_v – потери от незаполняемости;

K_l – потери от неплатежей.

Таким образом, величина потерь от незаполняемости и неплатежей составляет:

$$K_{vl} = 1 - (1 - 5,8\%) \times (1 - 0\%) = 5,8\%.$$

6.4.2.3. Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

³² Скриншоты аналитических материалов представлены в Приложении 3 к настоящему отчету

Таблица 52. Расчет эффективного валового дохода

Показатель	Характеристика								
	ОО №1	ОО №2	ОО №3	ОО №4	ОО №5	ОО №6	ОО №7	ОО №8	ОО №9
Объект оценки									
Этаж	8	7	6	5	4	3	2	1	0 (цокольный)
Потенциальный валовый доход, руб. в год, без НДС	7 434 140	13 866 152	16 591 881	16 543 594	16 557 007	16 484 577	16 755 520	9 785 800	6 261 098
Потери от недозагрузки, %	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
Действительный валовый доход, руб./мес., без НДС, без КУ, без ЭР	7 002 960	13 061 915	15 629 552	15 584 066	15 596 701	15 528 472	15 783 699	9 218 224	5 897 954

6.4.2.4. Определение величины операционных расходов

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости – такие, как налог на имущество, резерв на замещение и др. Текущие операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и резерв на замещение. Постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся налог на имущество, страховка.

В рамках данного Отчета величина операционных расходов определялась на основании аналитических данных, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под ред. Л. А. Лейфера.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	29,9%	24,1% – 35,7%

Рис. 37. Доля типовых операционных расходов собственника в величине чистой арендной ставки. Высококласные офисы (офисы классов А, В)

В расчёте использовано среднее значение для Москвы – 29,9%.

Согласно приведенному выше Справочнику доля операционных расходов определяется от величины потенциального валового дохода.

6.4.2.5. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации. Для определения ставки капитализации Оценщики использовали аналитические данные, представленные Ассоциацией развития рынка недвижимости "СтатРиелт" и в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+ А), в отличном или очень хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,09	0,10	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,15	0,20

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Рис. 38. Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года³³

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,2...7,3	6,5...7,5	6,1...7,9

Рис. 39. Диапазон коэффициентов капитализации для Москвы³⁴

Далее представлен расчет ставки капитализации.

Таблица 53. Расчет ставки капитализации

Источник	Объекты	СК
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2874-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2022-goda	Высококласные офисы	11,0%
СРД № 30, 2022 г.	Офисные помещения класса В	7,5%
Среднее значение		9,25%

Таким образом, ставка капитализации, принятая для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов, составила 9,25%.

³³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2875-operatsionnye-raskhody-pri-uvpravlennii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2022-goda>

³⁴ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г., стр. 27

6.4.2.5. Расчет стоимости объектов недвижимости с применением доходного подхода

Таблица 54. Расчет стоимости объектов недвижимости с применением доходного подхода

Показатель	Характеристика								
	ОО №1	ОО №2	ОО №3	ОО №4	ОО №5	ОО №6	ОО №7	ОО №8	ОО №9
Объект оценки									0 (цокольный)
Этаж	8	7	6	5	4	3	2	1	
Действительный валовый доход, руб./мес., без НДС, без КУ, без ЭР	7 002 960	13 061 915	15 629 552	15 584 066	15 596 701	15 528 472	15 783 699	9 218 224	5 897 954
Доля операционных расходов, %	29,9%	29,9%	29,9%	29,9%	29,9%	29,9%	29,9%	29,9%	29,9%
Операционные расходы, руб.	2 222 808	4 145 979	4 960 972	4 946 535	4 950 545	4 928 889	5 009 900	2 925 954	1 872 068
Чистый операционный доход, руб./год без НДС	4 780 152	8 915 935	10 668 579	10 637 531	10 646 156	10 599 583	10 773 799	6 292 269	4 025 886
Коэффициент капитализации	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	51 677 322	96 388 491	115 335 994	115 000 336	115 093 574	114 590 087	116 473 504	68 024 534	43 523 089
Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС	62 012 786	115 666 189	138 403 193	138 000 403	138 112 289	137 508 104	139 768 205	81 629 441	52 227 706

6.4.3. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода

Рыночная стоимость недвижимого имущества, представленного к оценке, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 55. Рыночная стоимость Объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Правообладатель	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС
1	Нежилое помещение	8	77:01:0004003:3673	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	331,6	62 012 786	51 677 322
2	Нежилое помещение	7	77:01:0004003:3663	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	618,5	115 666 189	96 388 491
3	Нежилое помещение	6	77:01:0004003:3667	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	618,5	138 403 193	115 335 994
4	Нежилое помещение	5	77:01:0004003:3660	Щецко Илья Станиславович	616,7	138 000 403	115 000 336
5	Нежилое помещение	4	77:01:0004003:3650	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	617,2	138 112 289	115 093 574
6	Нежилое помещение	3	77:01:0004003:3645	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	614,5	137 508 104	114 590 087
7	Нежилое помещение	2	77:01:0004003:3647	Щецко Илья Станиславович	624,6	139 768 205	116 473 504
8	Нежилое помещение	1	77:01:0004003:3649	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	346,4	81 629 441	68 024 534
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	77:01:0004003:3614	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	283,5	52 227 706	43 523 089

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой оценки стоимости зависит от целей оценки степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения рыночной стоимости Объекта оценки результаты, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Оценка рыночной стоимости встроенных помещений в составе объекта оценки производилась методами сравнительного и доходного подходов.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить. Вместе с тем, при условии развитого рынка сравнительный подход позволяет наиболее точно определить стоимость объекта при наличии сопоставимых объектов, считаем, что этот подход имеет определенный вес при решении об окончательной стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного

подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Доходный подход наиболее достоверно отражает позицию потенциального инвестора, поскольку позволяет определить возможности получения доходов от эксплуатации объектов недвижимости.

Таблица 56. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес	Суждения Оценщика
Учет влияния рыночной ситуации			
Сравнительный подход	4	44%	Наиболее отражающим тенденции рынка можно признать доходный подход, т. к. рынок аренды менее интернет, чем рынок продажи.
Доходный подход	5	56%	
Затратный подход	0	0%	
Сумма	9	100%	
Достоверность информации			
Сравнительный подход	2	50%	Степень достоверности информации, использованной Оценщиком в ходе расчетов сравнительным и доходным подходом, оценена Оценщиком как наиболее достоверная.
Доходный подход	2	50%	
Затратный подход	0	0%	
Сумма	4	100%	
Учет специфики объекта			
Сравнительный подход	4	50%	В ходе расчета стоимости в рамках каждого из примененных подходов к оценке Оценщиком принимались во внимание все существенные характеристики Объекта оценки, при этом специфика Объекта оценки учтена в большей степени в сравнительном подходе, т. к. объекты недвижимости рассматриваемого назначения универсальны.
Доходный подход	4	50%	
Затратный подход	0	0%	
Сумма	8	100%	
Учет задачи оценки			
Сравнительный подход	5	56%	Результаты по сравнительному подходу в большей степени отражает задачи оценки, т. к. результаты по указанному подходу получены в ходе анализа рыночного уровня цен предложений по продаже сопоставимых объектов.
Доходный подход	4	44%	
Затратный подход	0	0%	
Сумма	9	100%	

Таблица 57. Определение весовых коэффициентов

Учет влияния конъюнктуры рынка	Код	Вес
Сравнительный подход	4	44%
Доходный подход	5	56%
Затратный подход	0	0%
Сумма	9	100%
Надежность и полнота информации	Код	Вес
Сравнительный подход	2	50%
Доходный подход	2	50%
Затратный подход	0	0%
Сумма	4	100%
Соответствие типу и характеру использования объекта	Код	Вес
Сравнительный подход	4	50%
Доходный подход	4	50%
Затратный подход	0	0%
Сумма	8	100%
Соответствие цели и назначению	Код	Вес
Сравнительный подход	5	56%
Доходный подход	4	44%
Затратный подход	0	0%
Сумма	9	100%

Таблица 58. Согласование результатов для Объекта оценки

Наименование фактора	Вес фактора	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Учет влияния конъюнктуры рынка	25%	44%	0%	56%
Надежность и полнота информации	25%	50%	0%	50%
Соответствие типу и характеру использования объекта	25%	50%	0%	50%
Соответствие цели и назначению	25%	56%	0%	44%
Весовой коэффициент подхода	100,0%	50,00%	0,00%	50,00%

При расчете стоимости Объектов оценки №№ 10 и 11 применен только сравнительный подход, согласование подходов не требуется.

Таблица 59. Согласование результатов для объекта оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Правообладатель	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое помещение	8	77:01:0004003:3673	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	331,6	80 910 388	50%	62 012 786	50%	71 461 587
2	Нежилое помещение	7	77:01:0004003:3663	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	618,5	150 913 977	50%	115 666 189	50%	133 290 083
3	Нежилое помещение	6	77:01:0004003:3667	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	618,5	179 913 177	50%	138 403 193	50%	159 158 185
4	Нежилое помещение	5	77:01:0004003:3660	Щецко Илья Станиславович	616,7	179 389 581	50%	138 000 403	50%	158 694 992
5	Нежилое помещение	4	77:01:0004003:3650	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	617,2	179 535 024	50%	138 112 289	50%	158 823 657
6	Нежилое помещение	3	77:01:0004003:3645	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	614,5	178 749 631	50%	137 508 104	50%	158 128 867
7	Нежилое помещение	2	77:01:0004003:3647	Щецко Илья Станиславович	624,6	181 687 583	50%	139 768 205	50%	160 727 894
8	Нежилое помещение	1	77:01:0004003:3649	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	346,4	106 047 996	50%	81 629 441	50%	93 838 718
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	77:01:0004003:3614	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	283,5	68 928 243	50%	52 227 706	50%	60 577 975
10	Нежилое помещение	-1	77:01:0004003:3624	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	450,4	62 803 574	100%	Не применяется	0%	62 803 574

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Правообладатель	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб. с НДС
11	Нежилое помещение	-2	77:01:0004003:3629	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	464,1	57 595 368	100%	Не применялся	0%	57 595 368
ИТОГО:										1 275 100 900

В соответствии с Заданием на оценку реализация оцениваемых нежилых помещений предполагается в составе единого лота. Общая площадь всех оцениваемых помещений составляет 5 586 кв.м.

Большие коммерческие помещения продаются дешевле, чем помещения меньшего размера в пересчете на стоимость за 1 кв. м общей площади.

Принимая во внимание условия реализации Оценщик счел целесообразным внести к полученной рыночной стоимости Объекта оценки корректировку на опт. Для определения корректировки на опт использовались корректирующие коэффициенты на площадь, поскольку данный параметр является наиболее существенным при реализации недвижимости в составе единого лота.

Корректировка определялась на основании аналитических данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости 2021 под ред. Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

		Объект аналог					
		Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125		1.00	1.06	1.12	1.16	1.37
	от 125 до 300		0.95	1.00	1.06	1.09	1.29
	от 300 до 750		0.89	0.94	1.00	1.03	1.21
	от 750 до 1500		0.86	0.91	0.97	1.00	1.18
	от 1500		0.73	0.77	0.82	0.85	1.00

Рис. 40. Матрица коэффициентов площади

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки с учетом условия реализации единым лотом представлен далее в таблице.

Таблица 60. Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом условия реализации единым лотом

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Скидка на опт, %	Рыночная стоимость (с учетом скидки на опт), руб. с НДС
1	Нежилое помещение	8	77:01:0004003:3673	331,6	71 461 587	-18,00%	58 598 501
2	Нежилое помещение	7	77:01:0004003:3663	618,5	133 290 083	-18,00%	109 297 868
3	Нежилое помещение	6	77:01:0004003:3667	618,5	159 158 185	-18,00%	130 509 712
4	Нежилое помещение	5	77:01:0004003:3660	616,7	158 694 992	-18,00%	130 129 893
5	Нежилое помещение	4	77:01:0004003:3650	617,2	158 823 657	-18,00%	130 235 398
6	Нежилое помещение	3	77:01:0004003:3645	614,5	158 128 867	-18,00%	129 665 671
7	Нежилое помещение	2	77:01:0004003:3647	624,6	160 727 894	-18,00%	131 796 873
8	Нежилое помещение	1	77:01:0004003:3649	346,4	93 838 718	-18,00%	76 947 749
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	77:01:0004003:3614	283,5	60 577 975	-23,00%	46 645 040
10	Нежилое помещение	-1	77:01:0004003:3624	450,4	62 803 574	-18,00%	51 498 931
11	Нежилое помещение	-2	77:01:0004003:3629	464,1	57 595 368	-18,00%	47 228 202

Далее представлена итоговая рыночная стоимость Объекта оценки.

Таблица 61. Итоговая величина рыночной стоимости

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС	НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение	8	77:01:0004003:3673	331,6	58 598 501	9 766 417	48 832 085
2	Нежилое помещение	7	77:01:0004003:3663	618,5	109 297 868	18 216 311	91 081 557
3	Нежилое помещение	6	77:01:0004003:3667	618,5	130 509 712	21 751 619	108 758 093
4	Нежилое помещение	5	77:01:0004003:3660	616,7	130 129 893	21 688 316	108 441 578
5	Нежилое помещение	4	77:01:0004003:3650	617,2	130 235 398	21 705 900	108 529 499
6	Нежилое помещение	3	77:01:0004003:3645	614,5	129 665 671	21 610 945	108 054 726
7	Нежилое помещение	2	77:01:0004003:3647	624,6	131 796 873	21 966 145	109 830 727
8	Нежилое помещение	1	77:01:0004003:3649	346,4	76 947 749	12 824 625	64 123 124
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	77:01:0004003:3614	283,5	46 645 040	7 774 173	38 870 867
10	Нежилое помещение	-1	77:01:0004003:3624	450,4	51 498 931	8 583 155	42 915 776
11	Нежилое помещение	-2	77:01:0004003:3629	464,1	47 228 202	7 871 367	39 356 835
ИТОГО:					1 042 553 839	173 758 973	868 794 866

Таким образом,

Рыночная стоимость недвижимого имущества в количестве 11 (одиннадцати) нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А, согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору об оказании услуг по оценке с предоставлением экспертного заключения № 2022-11973/118 от 10 октября 2022 года, определенная для реализации Объектов оценки по состоянию на 10 октября 2022 года, составляет:

1 042 553 839 (Один миллиард сорок два миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи восемьсот тридцать девять) руб. с НДС,

или 868 794 866 (Восемьсот шестьдесят восемь миллионов семьсот девяносто четыре тысячи восемьсот шестьдесят шесть) руб. без НДС,

величина НДС 173 758 839 (Сто семьдесят три миллиона семьсот пятьдесят восемь тысяч восемьсот тридцать девять) руб.

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение №1
к Договору об оказании услуг по оценке
с предоставлением экспертного заключения
от 10.10.2022 г. №2022-11973/118

Задание на оценку

Таблица 1

№ п/п	Параметр	Данные
1.	Объекты оценки	Объекты недвижимости: 11 (одиннадцать) нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А. Информация о площади, кадастровых номерах и этажах, на которых расположены нежилые помещения приведена в Таблице 2 настоящего Задания на оценку.
2.	Права на Объекты оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Сведения о правообладателях, номерах и датах государственной регистрации права собственности приведены в Таблице 2 настоящего Задания на оценку. Сведения о наличии зарегистрированных ограничений права и обременений Объектов оценки приведены в выписках из ЕГРН. Учитываемые при оценке ограничения права и обременения объектов отсутствуют.
3.	Балансовая стоимость Объектов оценки, руб.	Сведения о балансовой стоимости приведены в Таблице 2 настоящего Задания на оценку.
4.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
5.	Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация Объектов оценки.
6.	Вид определяемой стоимости / формат представления итоговой стоимости	6.1. Рыночная стоимость. 6.2. Итоговая величина стоимости Объектов оценки в обязательном порядке должна быть приведена в отчете об оценке в рублях Российской Федерации. 6.3. Формат представления итоговой стоимости в отчете об оценке: как с учетом, так и без учета НДС. 6.4. Итоговая стоимость Объектов оценки приводится в виде единой величины. Отсутствует необходимость отражения в отчете об оценке суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки. 6.5. Допускается округление по математическим правилам до целых значений. 6.6. Иные расчетные величины, указанные в п. 9 ФСО № 7, не определяются.
7.	Дата оценки	10.10.2022
8.	Проведение осмотра	При сборе информации об оцениваемых объектах недвижимости оценщик или его представитель проводит их осмотр. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым Объекты оценки не осмотрены, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

№ п/п	Параметр	Данные
9.	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>9.1. Общие допущения и ограничения</p> <p>9.1.1. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки.</p> <p>9.1.2. В обязанности оценщика не входит юридическая экспертиза прав в отношении Объектов оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>9.1.3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных оценщику в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур оценщик полагается на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или собственником Объектов оценки.</p> <p>9.1.4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>9.1.5. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость Объектов оценки.</p> <p>9.2. Специальные допущения и ограничения</p> <p>9.2.1. Специальные допущения и ограничения на этапе формирования Задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке.</p>
10.	Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз	Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз (в т. ч. технологической, финансовой, пр.) отсутствует.
11.	Обмен документами и информацией	<p>11.1. Информация, которая будет предоставлена Исполнителю на дату заключения Договора:</p> <p>11.1.1. Выписка из ЕГРН на каждый Объект оценки (каждая выписка содержит технический план этажа, на котором расположено помещение).</p> <p>11.1.2. Экспликации нежилых помещений.</p> <p>11.1.3. Фотоматериалы (июль 2022).</p> <p>11.2. Документы и информация в электронном виде считаются направленными надлежащим образом, если они направлены отправляющей Стороной по телекоммуникационным каналам связи только с соответствующего адреса электронной почты отправляющей Стороны, указанного в настоящем Задании на оценку, на адрес соответствующей электронной почты получающей Стороны, указанный в настоящем Задании на оценку.</p>

№ п/п	Параметр	Данные
		<p>11.3. Документы и информация в электронном виде будут считаться переданными надлежащим образом, если передающая (отправляющая) Сторона предоставляет получающей Стороне доступ в защищенное облачное хранилище. При предоставлении доступа, пересылке, передаче на материальном носителе, совершении иных действий с документами и(или) базами данных в электронной форме передающая (отправляющая) Сторона обязуется обеспечить информационную безопасность передаваемых файлов, самостоятельно производить их проверку на наличие вредоносных программ.</p> <p>11.4. Для составления Отчета документы и информация должны быть предоставлены Исполнителю в бумажном виде и быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью Заказчика.</p> <p>11.5. Электронные адреса Сторон для обмена документами и информацией в электронном виде:</p> <p>11.5.1. Заказчик appraising@asv.org.ru</p> <p>11.5.2. Исполнитель: evgeniy.dikiy@labrium.ru</p>
12.	Дополнительная информация	Реализация нежилых помещений предполагается в составе единого лота.
13.	Срок оказания услуг	<p>13.1. Предоставление Заказчику электронной версии проекта Отчета, а также расчетных файлов к нему в формате Microsoft Excel не позднее 24.10.2022.</p> <p>13.2. Предоставление Заказчику окончательного Отчета и заключения СРО не позднее 03.11.2022.</p>
14.	Требования к оформлению результатов оказания услуг (Отчета об оценке)	<p>Отчет, составленный в форме электронного документа, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика на CD-R диске (в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном стандарте оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299) в 1 экземпляре.</p> <p>Дополнительно, Отчет предоставляется в виде единого файла формата PDF объемом не более 20 мегабайт путем направления на электронную почту Заказчика, указанную в настоящем Задании на оценку.</p>

Таблица 2

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Правообладатель	Номер и дата государственной регистрации права	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	8	77:01:0004003:3673	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3673-77/051/2022-15 от 03.06.2022	331,6	99 486 500
2	Нежилое помещение	7	77:01:0004003:3663	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3663-77/051/2022-15 от 03.06.2022	618,5	230 179 000,00
3	Нежилое помещение	6	77:01:0004003:3667	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3667-77/011/2018-7 от 07.12.2018	618,5	172 564 981,40
4	Нежилое помещение	5	77:01:0004003:3660	Щецко Илья Станиславович	77:01:0004003:3660-77/011/2017-3 от 03.10.2017	616,7	184 375 000,00
5	Нежилое помещение	4	77:01:0004003:3650	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3650-77/011/2018-7 от 07.12.2018	617,2	172 564 981,40
6	Нежилое помещение	3	77:01:0004003:3645	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3645-77/051/2022-15 от 03.06.2022	614,5	172 564 981,40
7	Нежилое помещение	2	77:01:0004003:3647	Щецко Илья Станиславович	77:01:0004003:3647-77/011/2017-3 от 03.10.2017	624,6	172 564 981,40
8	Нежилое помещение	1	77:01:0004003:3649	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3649-77/051/2022-15 от 03.06.2022	346,4	132 777 000

№ п/п	Объект недвижимости	Этаж расположения	Кадастровый номер	Правообладатель	Номер и дата государственной регистрации права	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
9	Нежилое помещение	0 (цокольный)	77:01:0004003:3614	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3614-77/051/2022-15 от 03.06.2022	283,5	171 520 500
10	Нежилое помещение	-1	77:01:0004003:3624	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3624-77/051/2022-15 от 03.06.2022	450,4	148 383 851,21
11	Нежилое помещение	-2	77:01:0004003:3629	АКБ «Легион» (АО), 107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, кор.1, ОГРН 1097711000100, ИНН 7750005524	77:01:0004003:3629-77/051/2022-15 от 03.06.2022	464,1	169 821 000

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Заказчика:
Представитель конкурсного управляющего АКБ «Легион» (АО)

_____ / О.С. Иванова /
м.п.

От Исполнителя:
Генеральный директор ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

_____ / С.О. Найчук /
м.п.

Приложение 2. Документы Оценщика

Оценщик I











№ 009-073-008464/22
№ 009-073-008464/22

ПОЛИС № 009-073-008464/22
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 009-073-008464/22 от 01.02.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Симонова Ирина Анатольевна, 10.12.1968 Паспорт: 32 13 351869 24.12.2013 выдан: отделом УФМС России по Кемеровской области в гор. Киселёвске 420-017 ИНН: 421101716646
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	188662, Ленинградская область, Всеволожский р-он, г. Мурино, пр-кт Авиаторов Балтики, д.9 к 3, кв 386
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ (СРО)	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	470,00 (Четыреста семьдесят) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом до "10" февраля 2022года, согласно выставленному счету на оплату. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неоплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке Или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С 00 часов 00 минут "09" февраля 2022г. по 23 часа 59 минут "08" февраля 2023г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

<p>СТРАХОВАТЕЛЬ Симонова Ирина Анатольевна</p>  <p>Симонова И.А./</p>	<p>СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Главный специалист отдела продаж Отделения в г. Н.Новгород</p>  <p>Шилова Л.Н./ Действительна на основании Доверенности № 1092/20 от 25.12.2020 г.</p> <p>Представитель Страховщика ООО "АЛЬЯНС" Республика Мордовия, Саранск, ул. 1-ая Промышленная, д. 19, лит А5 тел. 89375117644</p>
---	---

Оценщик II





Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Федосева
Наталья Владимировна**
с 22 мая 2017 года по 09 июня 2017 года
прошла(а) повышение квалификации в
**Частном образовательном учреждении
высшего образования
Южный институт менеджмента**
по дополнительной профессиональной программе
"Оценочная деятельность"
в объеме 104 часов

за время обучения сдав(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценки
Обязательные дисциплины	72	зачтено
Дисциплины по выбору	32	зачтено
Итоговый комплексный экзамен		отлично

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
232404803972

Документ о квалификации
Регистрационный номер
11320
Горька
Краснодар
Дата выдачи
13 июня 2017 года







**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Федосеева Наталья Владимировна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 244307625152
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
29 января 2010 года, регистрационный № 006304

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  м.п. **Ю.В. Козырь**

0001778 *

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», г. Москва, 125125, ул. Мясницкая, д. 1/1



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/0000113/21-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/0000113/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Федосеева Наталья Владимировна
Местоахождение: Ленинградская обл., Всеволожский район, пос. Мурино, пр. Авиаторов Балтики, д. 13, кв. 95
ИНН 244307625152

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2021г. и действует до «31» декабря 2024г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, «30» ноября 2021 г.





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-05

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

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

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

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

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2025 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2025 г.

Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности 13071/21N от «16» декабря 2021г.

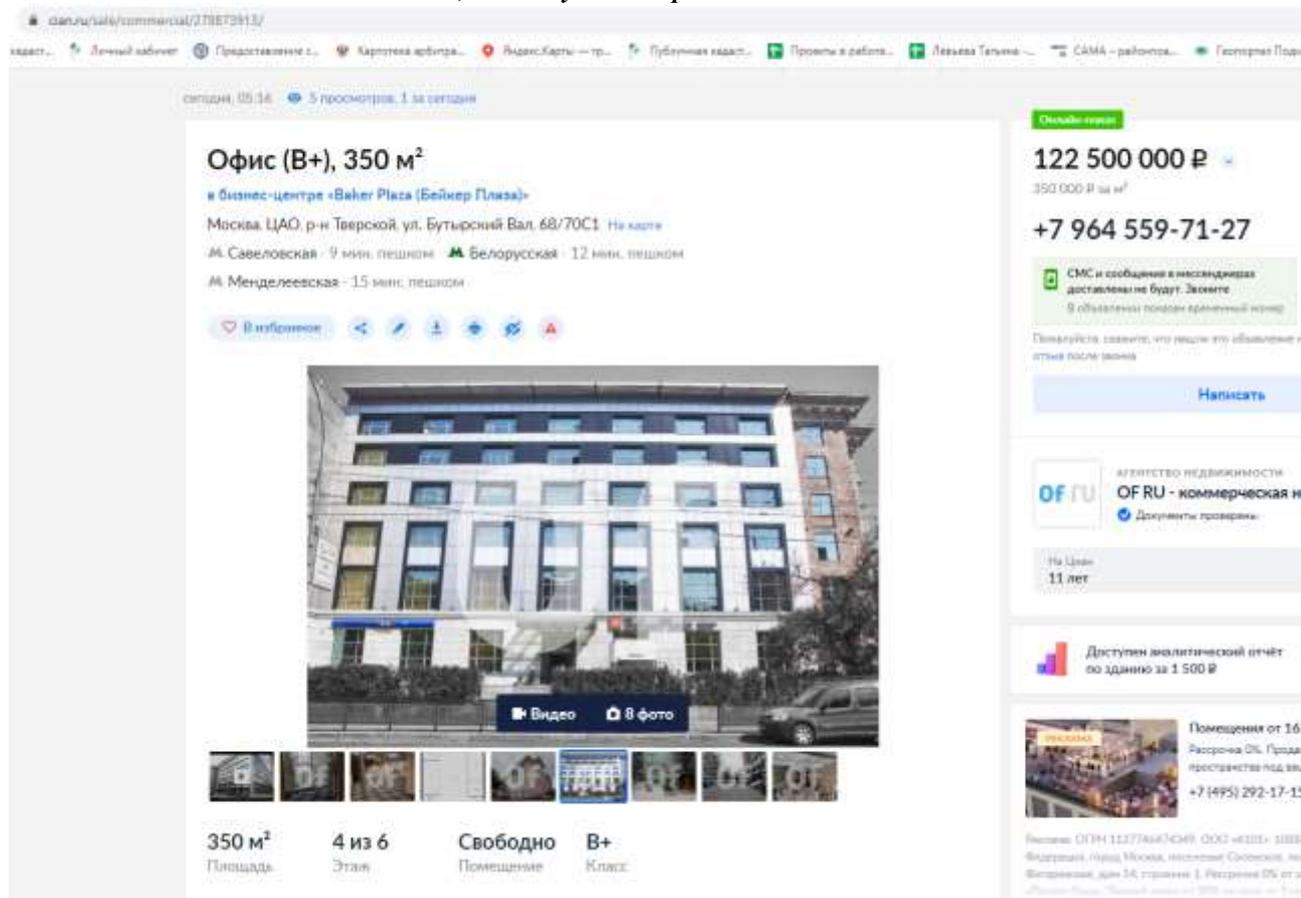


Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербурга, 16.12.2021г.

Приложение 3. Рыночная информация

Аналог №1

Аналоги, используемые в сравнительном подходе



Офис (В+), 350 м²
в бизнес-центре «Aviator Plaza (Бейкер Плаза)»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68/70С1. На карте
М. Савеловская - 9 мин. пешком. М. Белорусская - 12 мин. пешком
М. Менделеевская - 15 мин. пешком

122 500 000 ₽
350 000 ₽ за м²
+7 964 559-71-27

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан артельный номер

Пожалуйста, обратите, что надлежит это объявление на 1 этаже после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая и
Документы проверены

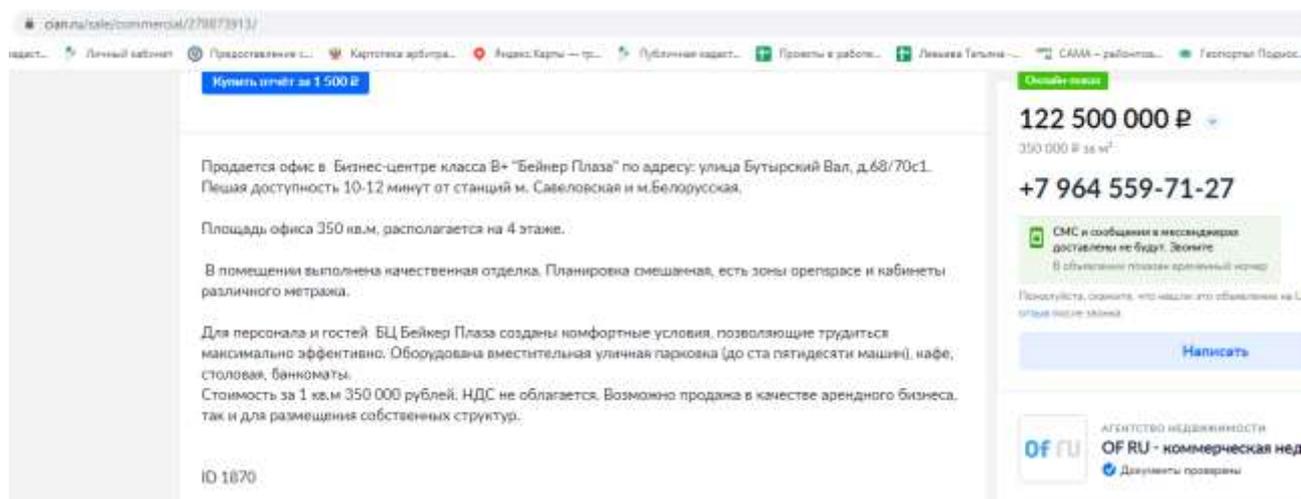
На Цане
11 лет

Доступен аналитический отчет
по зданию за 1 500 ₽

Помещение от 16
Расрочка 0%. Прода
преставляет под вы
+7 (495) 292-17-11

Решение ОГРН 112770047049 ООС «ОИИ» 1088
Федеральн «Ириад Москва, Невольное Солонское, по
Федерации, д.н 34, ст.р.р.н 1. Регистрац 05 от 2
«Лавина»-Росси. «Самый рынок» от 2015 по 2016 по 1-му

350 м² Площадь
4 из 6 Этаж
Свободно Помещение
В+ Класс



Купить отчет за 1 500 ₽

Продается офис в Бизнес-центре класса В+ "Бейкер Плаза" по адресу: улица Бутырский Вал, д.68/70с1. Пешая доступность 10-12 минут от станций м. Савеловская и м.Белорусская.

Площадь офиса 350 кв.м, располагается на 4 этаже.

В помещении выполнена качественная отделка. Планировка смешанная, есть зоны ресепшн и кабинеты различного метража.

Для персонала и гостей БЦ Бейкер Плаза созданы комфортные условия, позволяющие трудиться максимально эффективно. Оборудована вместительная уличная парковка (до ста пятидесяти машин), кафе, столовая, банкоматы.

Стоимость за 1 кв.м 350 000 рублей, НДС не облагается. Возможно продажа в качестве арендного бизнеса, так и для размещения собственных структур.

ID 1670

122 500 000 ₽
350 000 ₽ за м²
+7 964 559-71-27

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан артельный номер

Пожалуйста, обратите, что надлежит это объявление на 1 этаже после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая нед
Документы проверены

<https://www.cian.ru/sale/commercial/278873913/>

Аналог №2

ссылка/sale/commercial/269979643/

кадаст... Личный кабинет Предоставление с... Картошка арбитра... Яндекс.Карты — тр... Публичная кадаст... Проекты в работе... Левина Татьяна... САММ — районы... Геопортал Пиза

сегодня, 12:36 110 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 424 м²

в бизнес-центре «Путейский тупик 6»

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Путейский туп., 6 На карте

М Курская - 4 мин. пешком Чкаловская - 8 мин. пешком
Красные ворота - 15 мин. пешком

В избранное

16 фото

424 м² Площадь 10 из 14 Этаж Свободно Помещение В Класс

Удобная транспортная доступность (20 метров от Садового кольца). Профессиональная служба эксплуатации здания, система пожаротушения, приточно-вытяжная вентиляция, центральная система кондиционирования, современные инженерные системы.

Налоговая: 10.
Лифты: Есть.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Кондиционирование: Центральное.
Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.
Парковка: Наземная.

Описание помещения: Целиком этаж.
Смешанная планировка: зона ресепшн, оуп-спас пространства с продуманным зонированием на кабинеты, переговорные комнаты, кухня, душевая, серверная.
Планировка: смешанная. Офисная отделка. Тип налогообложения: УСН.
Лот 27468

113 999 998 Р
268 888 Р за м²

+7 909 693-80-25

ОМС и освобождена в наследство
доставлены не будут. Закажите
в объявлении пометку временный номер

Пожалуйста, обратите внимание, что указаны это объявление и
отзыв после сделки

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
Документы проверены

АГЕНТОР
Ярослав Пылаев

Бизнес-центр «Б...
Продажа объектов
Потенциальный арендатор
Выгодные условия
+7 (495) 106-43-1

176 владениями, Рязань, ОГРН 51277430200
Нарвский прит., дом 24, строна 4, Россия
Директор Продажи: Захаров Олег ООО «Сити»

Перейти на сайт

Коммерческая и
Продажа и аренда
недвижимости. Лиз

<https://www.cian.ru/sale/commercial/269979643/>

Аналог №3

сегодня, 02:50 12 просмотров, 2 за сегодня

Офис (В+), 560 м²

в деловом центре «JAZZ (Джаз)»

Москва, СВАО, р-н Марьино рожд. ул. Сущевский Вал, 49С2 [На карте](#)

Марьино рожд. - 6 мин. пешком М. Савеловская - 3 мин. на транспорте
Достоевская - 6 мин. на транспорте

560 м² Площадь 6 из 7 Этаж Свободно Помещение В+ Класс



224 000 000 Р

400 000 Р за м²
Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 909 693-80-25

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

Пожалуйста, помните, что мысли это объявление не отразит после звонка

Агентство недвижимости
Рентавик
Документы проверены

Эксперт
Ульяна Дейч

Доступен аналитический отчет по заданию за 1 500 Р

Бизнес-центр «JAZZ»
Продажа офисов
Готовые эскизы
Выгодные условия
+7 (495) 106-43

*Читайте также: Продажа офисов. Россия. СГРН 110774602. Плановый пр-кт, стр. 34, страница 9. Плановый

Купить отчет за 1 500 Р

Деловой центр JAZZ (Джаз) находится недалеко от центра, на первой линии ТТК, в двухстах метрах от метро "Марьино рожд.", в 2 км от Цветного бульвара. Удобные транспортные развязки позволят заехать и выехать в любом направлении без лишних разворотов.

Налоговая: 15.
Лифты: Есть.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Кондиционирование: Центральное.
Безопасность: Круглосуточная охрана. Контроль доступа. Система пожаротушения. Видеонаблюдение.
Парковка: Подземная. Наземная.

Описание помещения: 6 этаж находится на уровне 8-9 этажа жилого здания.
Из окон, выходящих на Октябрьскую улицу вид на Останкинскую телебашню, из окон выходящих на ТТК вид на Высотки, Москва сити, театр Российской Армии и парк.
Планировка: смешанная. Под чистовую отделку. Высокие потолки. Тип налогообложения: С НДС.
Лот 34520

224 000 000 Р

400 000 Р за м²
Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 909 693-80-25

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

Пожалуйста, помните, что мысли это объявление не отразит после звонка

Агентство недвижимости
Рентавик
Документы проверены

<https://www.cian.ru/sale/commercial/277790273/>

Аналог №4

Офис (В), 457,8 м²
в бизнес-центре «в Шмитовском проезде, 3 (Строение 3)»
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 3С3 На карте
Улица 1905 года - 12 мин. пешком Выставочная - 19 мин. пешком
Краснопресненская - 21 мин. пешком

149 000 000 Р
325 470 Р за м²
Следить за изменением цены
Выключены НДС

+7 916 841-44-63

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В (быстрые) номера звонков

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление от вас после звонка

Написать

Дмитрий Ткачев
Профи РРО
✓ Документы агента проверены
5.0 ★★★★★ 1 отзыв
Опыт работы с 2007 года
Ещё 33 объекта

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 Р

Примите участие
Продажа с выгода
Трафик - 13 тыс.
око, отдельный в
+7 (495) 085-73

Застраховано: Ресурсодатель, АС СРЕДСТВОВ Д

457,8 м² **3 из 5** **Свободно** **В**
Площадь Этаж Помещение Класс

Купить отчет за 1 500 Р

Продажа 3го этажа в 5ти этажном бизнес центре Шмитовский пр-д 3с3.
Стандартная офисная планировка и хороший ремонт, стеклянные перегородки, стены гипсокартон, потолки подвесные, приточно-вытяжная вентиляция, СКУД, кондиционеры, видео наблюдение.
Есть 2 входа/выхода по лестницам и вход/выход из лифта.
Выделенная электрическая мощность 80кВт.
2 машино места
Цена указана с НДС, продажа по договору купли продажи.

149 000 000 Р
325 470 Р за м²
Следить за изменением цены
Выключены НДС

+7 916 841-44-63

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В (быстрые) номера звонков

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление

<https://www.cian.ru/sale/commercial/278502842/>

Аналог №5

сiap.ru/sale/commercial/277959727/

12 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 639 м²

в бизнес-центре ч/на ул. 3-я Ямского Поля, 32*

Москва, САО, р-н Беговой, ул. 3-я Ямского Поля, 32 На карте

🚶 Белорусская · 12 мин. пешком
 🚶 Савеловская · 16 мин. пешком
🚶 Новослободская · 28 мин. пешком

♥ В избранное
 🔍
 📄
 📷
 🗺
 🔔



16 фото

639 м²
Площадь

6 из 8
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

176 364 000 Р
 276 000 Р за м²
+7 909 693-80-25

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, смотрите, что именно это объявление от вас после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
 📄 Документы проверены

АНАЛИТОР
Семен Вельмакин

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Бизнес-центр
 Продажа офиса
 Готовый аренда
 Выгодные условия
+7 (495) 106-4

*Что является офертой. Ренталера: ОГРН 50077880
 Новокосинский пр-т, дом 38, строение 4, Ренталера
 Директор: Работодатель. Застрахован: ООО «С

[Перейти на сайт](#)

сiap.ru/sale/commercial/277959727/

- Подборка похожих зданий с диаграммами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

[Купить отчет за 1 500 Р](#)

Бизнес-центр расположен вблизи прохладят крупные столичные автодороги: Нижняя Масловка и Новая Башиловка (ТТК), Ленинградский пр-т, Бутырский Вал. Прямую транспортную доступность поддерживают улицы 1-я и 3-я Ямского Поля, Правды.

Налоговая: 14.
 Лифты: Есть.
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.
 Кондиционирование: Центральное.
 Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Парковка: Подземная, Наземная.

Описание помещения:
 Планировка: кабинетная, Офисная отделка, Терраса/балкон. Тип налогообложения: С НДС.
 Лот: 34717

176 364 000 Р
 276 000 Р за м²
+7 909 693-80-25

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, смотрите, что именно это объявление от вас после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
 📄 Документы проверены

АНАЛИТОР
Семен Вельмакин

[Получить аналитический отчет](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/277959727/>

Аналоги, используемые в доходном подходе

Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for an office space (Офис В+) with a total area of 317 m² located in the Baker Plaza (Бейкер Плаза) business center in Moscow. The listing includes a price of 792,500 RUB per month, a contact number (+7 965 109-74-59), and a photo gallery. The listing is categorized as 'Свободно В+' (Free V+). The listing also includes a 'Купить отчет за 1 500 Р' (Buy report for 1,500 R) button and a 'Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р' (Analytical report for the building available for 1,500 R) button. The listing is managed by the 'Риэлти Гайд' (Realty Guide) agency, with a manager named 'Менеджер Пять' (Manager Five).

Офис (В+), 317 м²
в бизнес-центре «Baker Plaza (Бейкер Плаза)»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68/70С1. На карте
М Белорусская - 15 мин. пешком М Менделеевская - 15 мин. пешком
М Савеловская - 10 мин. пешком

317 м² 2 из 6 Свободно В+

792 500 Р/мес.
30 000 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН, без комиссии
+7 965 109-74-59

ОМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер? Пожалуйста, обратите, что вышло это объявление на ЦИАН после звонка.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Риэлти Гайд
Документы проверены

МЕНЕДЖЕР Менеджер Пять

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Купить отчет за 1 500 Р

Бизнес-центр "Baker Plaza" класса В+
Площадь - 317 м²
Арендная ставка - 30 000 р. за м² в год
Стоимость площади в месяц - 792 500,0 р.
Система налогообложения - УСН
Готовность - готова к въезду
Этаж - 2
Планировка - смешанная
Статус - свободен

Характеристики здания
Адрес - Бутырский Вал ул., 68/70С1, Москва
Округ - Центральный административный округ
Класс - В+
Площадь здания - 17 540 м²
Ползная площадь - 17 540 м²
Этажность - 6
Налоговая - 7
Год постройки - 2007
Безопасность - Охрана, Контрольно-пропускной пункт, Сигнализация
Парковка - 150м/м, Платная открытая

Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/279070271/>

Аналог №2

ovp.ru/rent/commercial/276101729/

Обзор рынка нов... Google [X] Публичная кадастр... Публичная кадастр... Яндекс.Карты — п... Справочная инфо... Электронная верс... Схема четвертого... Грамматика, право... Объединить PDF...

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПМК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Менделеевская > Краснопролетарская улица

сегодня, 07:16 9 просмотров, 0 за сегодня

Офис (А), 758,7 м²

в деловом центре «Amber Plaza (Амбер Плаза)»
Москва, ЦАО р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 36 На карте
Менделеевская - 8 мин, пешком Новослободская - 5 мин, пешком
Дровосвоя - 7 мин, пешком

В избранное



758,7 м² 4 из 7 Свободно А

2 503 710 Р/мес. ↑ ↓
39 600 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

+7 965 109-74-59

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Выберите в объявлении телефон или email номер

Попытка скачать, что выдает это объявление на ЦИАН, отныне будет невозможна

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Риэлти Гайд
Документы проверены

РИЭЛТОР
Менеджер Дав

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Купить office за 1 500 Р

Бизнес-центр "Амбер Плаза" класса В+
Площадь - 758,7 м²
Арендная ставка - 39 600 р. за м² в год включая НДС
Стоимость площади в месяц - 2 503 710,0 р. включая НДС
Система налогообложения - НДС
Готовность - готово к въезду
Этаж - 4
Планировка - смешанная
Наличие с/у - Внутри
Статус - свободен

Характеристики здания
Адрес - Краснопролетарская ул., 36, Москва
Округ - Центральный административный округ
Класс - В+
Площадь здания - 13 000 м²
Полная площадь - 13 000 м²
Этажность - 7
Налоговая - 7
Год постройки - 2003

Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.

2 503 710 Р/мес. ↑ ↓
39 600 Р за м² в год

+7 965 109-74-59

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Выберите в объявлении телефон или email номер

Попытка скачать, что выдает это объявление на ЦИАН, отныне будет невозможна

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Риэлти Гайд
Документы проверены

РИЭЛТОР
Менеджер Дав

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

<https://www.cian.ru/rent/commercial/276101729/>

Аналог №3

Офис (B+), 499 м²
в бизнес-центре «Щелковская 4»
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Щелковская 4. На карте
Сухаревская - 3 мин. пешком. Цветной бульвар - 6 мин. пешком
Проспект Мира - 7 мин. пешком

1 297 400 Р/мес.
31,200 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 964 538-99-63

ОМС и документы в электронном формате доставлены не будут. Закажите в объявлении посылку электронной копии.

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. Иначе объявление будет удалено.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Альфа РИЭЛТИ
Документы гарантированно

ИНТЕРЛОК
Руслан Белоусов
★ 3.0 · 1

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р **Купить**

499 м² Площадь
7 из 9 Этаж
Свободно Помещение
B+ Класс

- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Купить отчет за 1 500 Р

Предлагаем в аренду офисное помещение 499 кв.м. 7 этаже в Бизнес Центре класса B+.
Планировка: кабинеты, переговорные комнаты, помещение для кухни, архивное помещение, серверная, несколько сан.узлов.
Отдельный блок для руководителя.
В бизнес-центре центральное кондиционирование и приточно-вытяжная вентиляция.
Бизнес-Центр расположен в районе с развитой инфраструктурой и в 10 минутах пешком от ст.м. Сухаревская.
3 м/м на наземной по 15000 руб./мес.

1 297 400 Р/мес.
31,200 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 964 538-99-63

ОМС и документы в электронном формате доставлены не будут. Закажите в объявлении посылку электронной копии.

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. Иначе объявление будет удалено.

Написать

<https://www.cian.ru/rent/commercial/266529101/>

Аналог №4

skan.ru/rent/commercial/272312880/

кадст... Личный кабинет Предоставление... Картошка арбитра... Яндекс.Карты... Публичная кадаст... Проекты в работе... Левашева Татьяна... САММ - районы... Газетный Подза...

вчера, 15:31 30 просмотров, 2 за сегодня

Офис (В), 450 м²

в бизнес-центре «в Шмитовском проезде, 3 (Строение 3)»
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, ЭСЗ На карте
 М Улица 1905 года - 8 мин. пешком М Выставочная - 19 мин. пешком
 М Краснопресненская - 21 мин. пешком

В избранное

16 фото

450 м² Площади 4 из 5 Этаж Свободно Помещение В Класс

1 200 000 Р/мес.
33 000 Р за м² в год
+7 966 046-98-26

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать свой номер? Показать, скрывая, что мышь это объявление и отключить уведомления

Написать

BeProfessional BeProfessional Агентство недвижимости Документы проверены

РИЭЛТОР Светлана Подшибюкина

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Коммерческая нед Продажа и аренда недвижимости. Пред застройщика. Ремонт +7 (495) 292-89-04

Росреестр ОГРН 1127766174348. ООО «А302». 10880

skan.ru/rent/commercial/272312880/

кадст... Личный кабинет Предоставление... Картошка арбитра... Яндекс.Карты... Публичная кадаст... Проекты в работе... Левашева Татьяна... САММ - районы... Газетный Подза... Система velo

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по н/к (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Купить отчет за 1 500 Р

Предлагаем Вашему вниманию офис 450 кв.м с отдельным входом, в Деловом центре на Шмитовском проезде 3. Здание построено по индивидуальному проекту, располагается в Пресненском районе, рядом с Красногвардейскими прудами и парком "Красная Пресня", недалеко от делового центра Москва-Сити и Международного Центра Торговли.

В шаговой доступности находится станция метро, Улица 1905 года, дорога до офиса займет не более 10 минут (860 метров). Для автовладельцев удобная транспортная доступность, выходы на ТТК и ведущие магистрали города-Звенигородское шоссе и Нутузовский проспект. В округе развита инфраструктура, рядом находится все необходимое для жизнедеятельности современного человека.

В 5-этажном здании на 4 этаже, располагается комфортный офисный блок, функциональной смешанной планировки, состоит из нескольких кабинетов различной площади, переговорной, курной зоны, санузлов. В здании задействованы все необходимые коммуникации (кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения). Есть лифт. Здание и территория Бизнес Центра находится под круглосуточной охраной, ведется видеонаблюдение. Возле входа предусмотрен свой наземный паркинг. Работа 24/7.

Прямой договор аренды, дополнительно оплачиваются коммунальные платежи, интернет/телефония.

1 200 000 Р/мес.
33 000 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН, без комиссии

Показать телефон

Написать

BeProfessional BeProfessional Агентство недвижимости Документы проверены

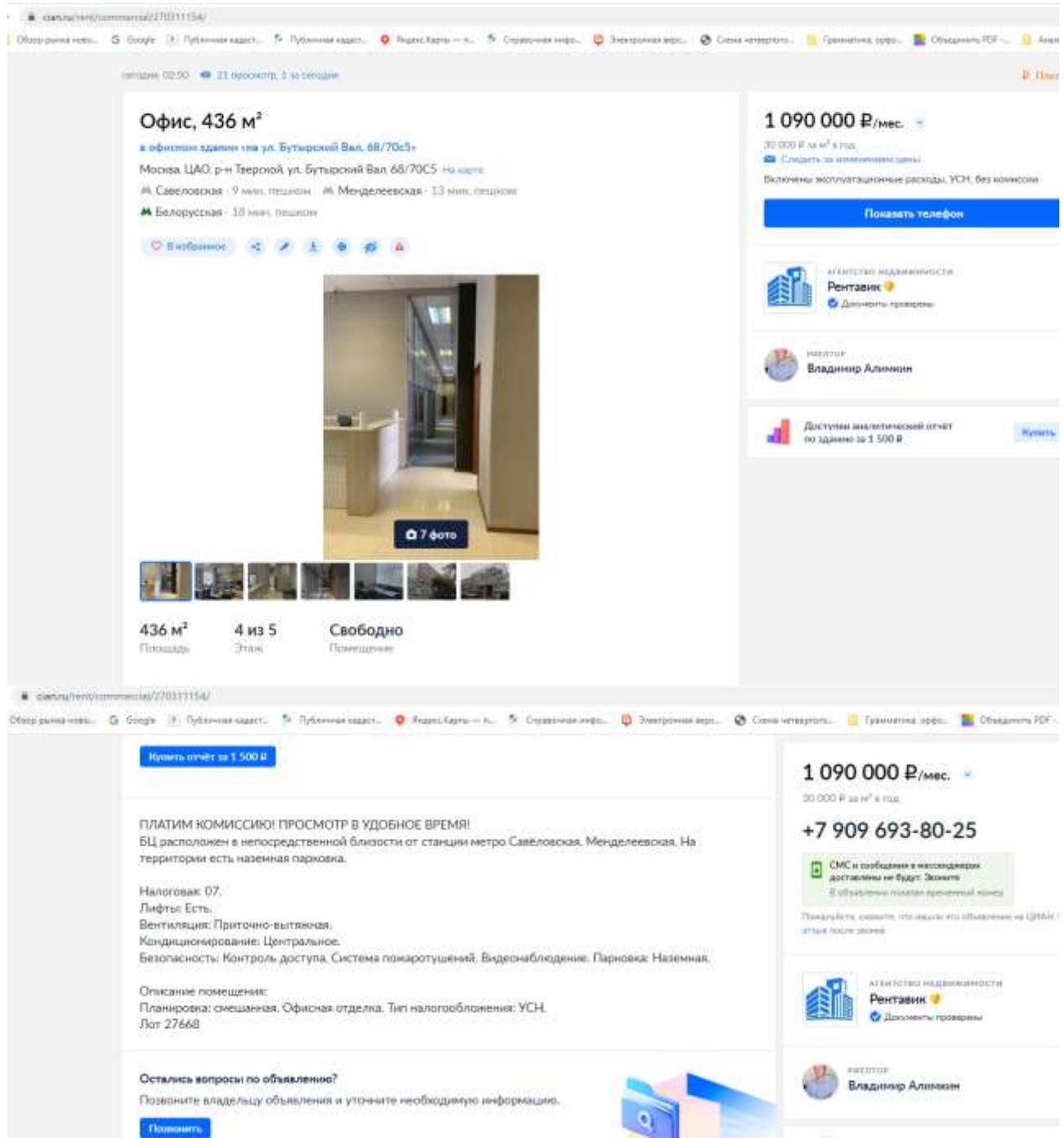
РИЭЛТОР Светлана Подшибюкина

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Помещение от 162 145 руб./м² Росреестр ОГ Продажи коммерческой недвижимости под ключ икавальный ресторан +7 (495) 292-17-15

<https://www.cian.ru/rent/commercial/272312880/>

Аналог №5



Офис, 436 м²
4 офиса в районе «на ул. Бутырский Вал, 68/70с5»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68/70С5. На карте
М. Савеловская - 9 мин. пешком | М. Менделеевская - 13 мин. пешком
М. Белорусская - 18 мин. пешком

1 090 000 Р/мес.
30 000 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

Показать телефон

Агентство недвижимости
Рентавик
Документы проверены

Агент
Владимир Алехин

Доступен аналитический отчет
по зданию за 1 500 Р

436 м²
Площадь

4 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

7 фото

Купите отчет за 1 500 Р

ПЛАТИМ КОМИССИЮ! ПРОСМОТР В УДОБНОЕ ВРЕМЯ!
БЦ расположен в непосредственной близости от станции метро Савеловская, Менделеевская. На территории есть наземная парковка.

Налоговая: 07.
Лифты: Есть.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Кондиционирование: Центральное.
Безопасность: Контроль доступа, Система пожаротушения, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная.

Описание помещения:
Планировка: смешанная. Отделка: Офисная отделка. Тип налогообложения: УСН.
Лот: 27668

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

1 090 000 Р/мес.
30 000 Р за м² в год
+7 909 693-80-25

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте
В объявлении показан предельный номер

Пожалуйста, сообщите, что вы читаете это объявление на ЦИАН!
отзыв после сделки

Агентство недвижимости
Рентавик
Документы проверены

Агент
Владимир Алехин

<https://www.cian.ru/rent/commercial/270311154/>

Копии материалов, не обеспеченных свободным доступом

skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nehvizhimosti-na-01.07.2022-goda

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автоэксплуатации и ремонта (СТО), с земельным участком	0,86	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,94	0,87	0,89	0,88	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,55	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,88
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88

Примечание:

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

skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nehvizhimosti-na-01.07.2022-goda



База недвижимости | Статистика рынка | Длительность | Оформление прав | Закупщики и риелторы | Анализ рынка | Комбинант на рынке

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)

Корректировки поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на "красной линии" улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транспортной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу).

К расчету приняты только цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов StatRиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,87	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,97	0,93
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,89	0,82
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,87
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

11.1.1. Объекты офисной недвижимости

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен / арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 221. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.06	1.12	1.16	1.37
	от 125 до 300	0.95	1.00	1.06	1.09	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.94	1.00	1.03	1.21
	от 750 до 1500	0.86	0.91	0.97	1.00	1.18
	от 1500	0.73	0.77	0.82	0.85	1.00

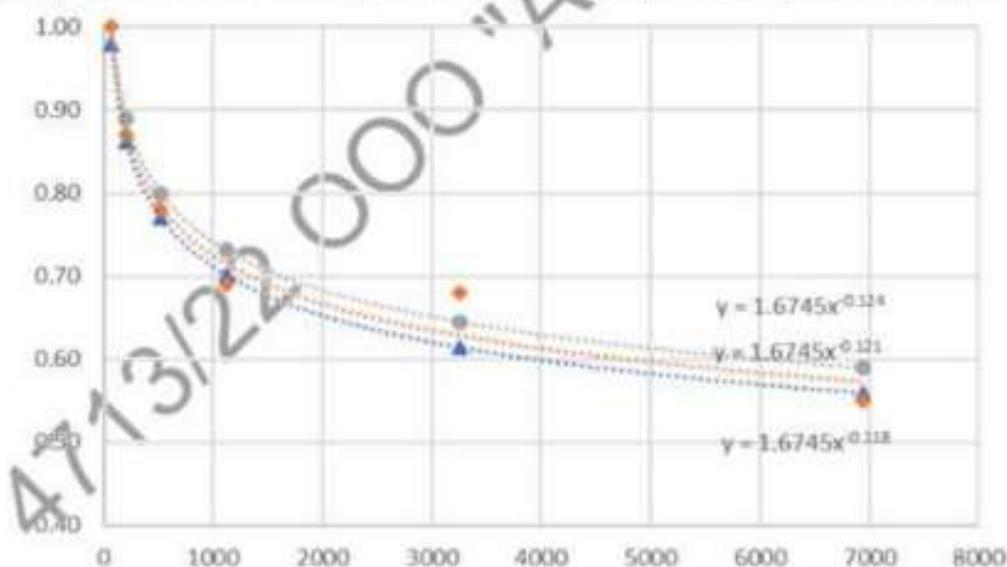


Рис 128. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи.
 Доверительный интервал.

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2022 года

Наименование: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (дублирование 12.07.2022 г.)

Коэффициенты, выражающие отклонение цен предлагаемой продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. В расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии.

местоположение, назначения, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatist на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, ламинированные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка шпателька, шпателька, заштукатуренная покраска и побелка, или ГВЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка шпателька, шпателька, заштукатуренная покраска и побелка, или ГВЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,00	1,10	1,12
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные материалы, декоративные детали фасада, наружные экраны) по сравнению со зданиями с штукатурочной отделкой или без дополнительной отделки наружных стен с рулонной или тантовой кровлей	1,03	1,14	1,08

Примечание:

При достаточно аргументированной и обоснованной заинтересованных сторон сделка размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

11.4.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 265. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.94	0.96
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.68	0.82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.68	0.74

Таблица 266. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.92	0.98
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.63	0.87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.66	0.76

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 263. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Стратегия «оценка недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 35 Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	29,9%	24,1%	35,7%
2	Санкт-Петербург	23,3%	15,3%	31,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	25,3%	17,4%	33,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	22,0%	14,9%	29,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,6%	13,6%	25,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,6%	14,0%	25,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	24,8%	15,8%	33,7%

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Коэффициенты рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публикация) 12.07.2022 ()

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продаж и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продаж за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statist на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (Кл. А), в которых или очень хорошие условия, расположенные на главной линии улиц с высокой автомобильной или пешеходной трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (Кл. С), в удаленных или периферийных районах, расположенных на второй линии улиц (внутри кварталов) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,09	0,10	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,18	0,20

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).



СРД-30, май 2022 г

№ п/п	Торговое назначение	Средний чек, руб.	Соотношение с Москвой	Среднегодовая заполняемость
17.	Вендинг (продукты, напитки)	265*		
18.	Электроника	8 307		
По России				
1.	Детские товары	1 422	0,962	
2.	Рестораны	1 086	0,761	
3.	Алкогольные бары	1 025	0,848	
4.	Продовольственные магазины	732	0,835	
5.	Многофункциональные магазины	656	0,738	
6.	Фаст-фуды	362	0,760	
7.	Книжные магазины	438	0,820	
8.	Парикмахерская эконом класса	386	0,764	
9.	Столовые и буфеты	299	0,970	
10.	Придорожные кафе самообслуживания	292		
11.	Электроника	6 802	0,819	
12.	Вендинг (продукты питания, напитки)	208	0,784	

*вендинг в транспортных узлах (аэропортах и т.п.) имеет средний товарный чек выше в 1,5 – 2,2 раза.

1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,2...7,3	6,5...7,5	6,1...7,9
2	Торговые помещения	9,5...10,9	9,6...11,1	10,4...11,2
3	Производственные помещения	10,0...11,2	9,6...11,1	10,5...11,4

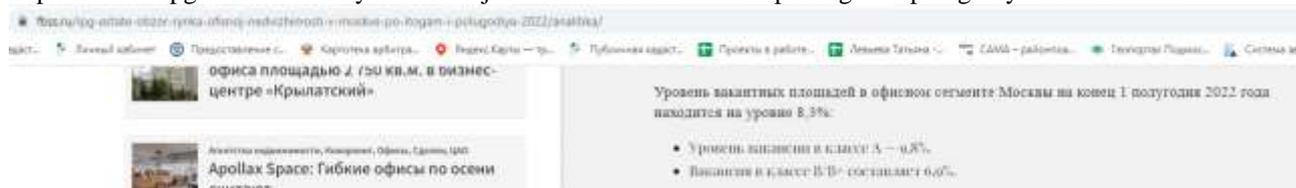
Потери от недозагрузки

<https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-2-kvartal-2022>

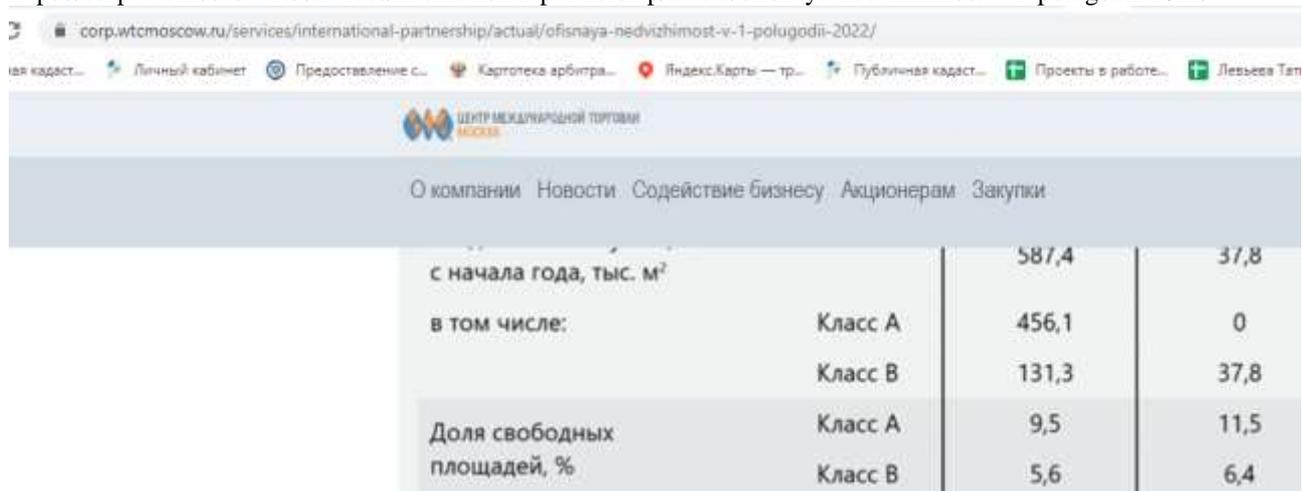
Основные показатели



<https://fbss.ru/ipg-estate-obzor-rynka-ofisnoj-nedvizhimosti-v-moskve-po-itogam-i-polugodiya-2022/analitika/>



<https://corp.wtcmoscow.ru/services/international-partnership/actual/ofisnaya-nedvizhimost-v-1-polugodii-2022/>



		587,4	37,8
с начала года, тыс. м²			
в том числе:	Класс А	456,1	0
	Класс В	131,3	37,8
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,5	11,5
	Класс В	5,6	6,4

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Федеральный государственный бюджетный 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2022, поступившего на рассмотрение 08.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588325			
Кадастровый номер: 77-01-0004003.3.673			
Номер кадастрового квартала: 77-01-0004003			
Дата присвоения кадастрового номера: 20.12.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А			
Площадь, м ² : 331,6			
Назначение: Нежилое			
Наименование: нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 8			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 64628783,63			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77-01-0004003.3.593			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7750005524			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588325			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3:673			

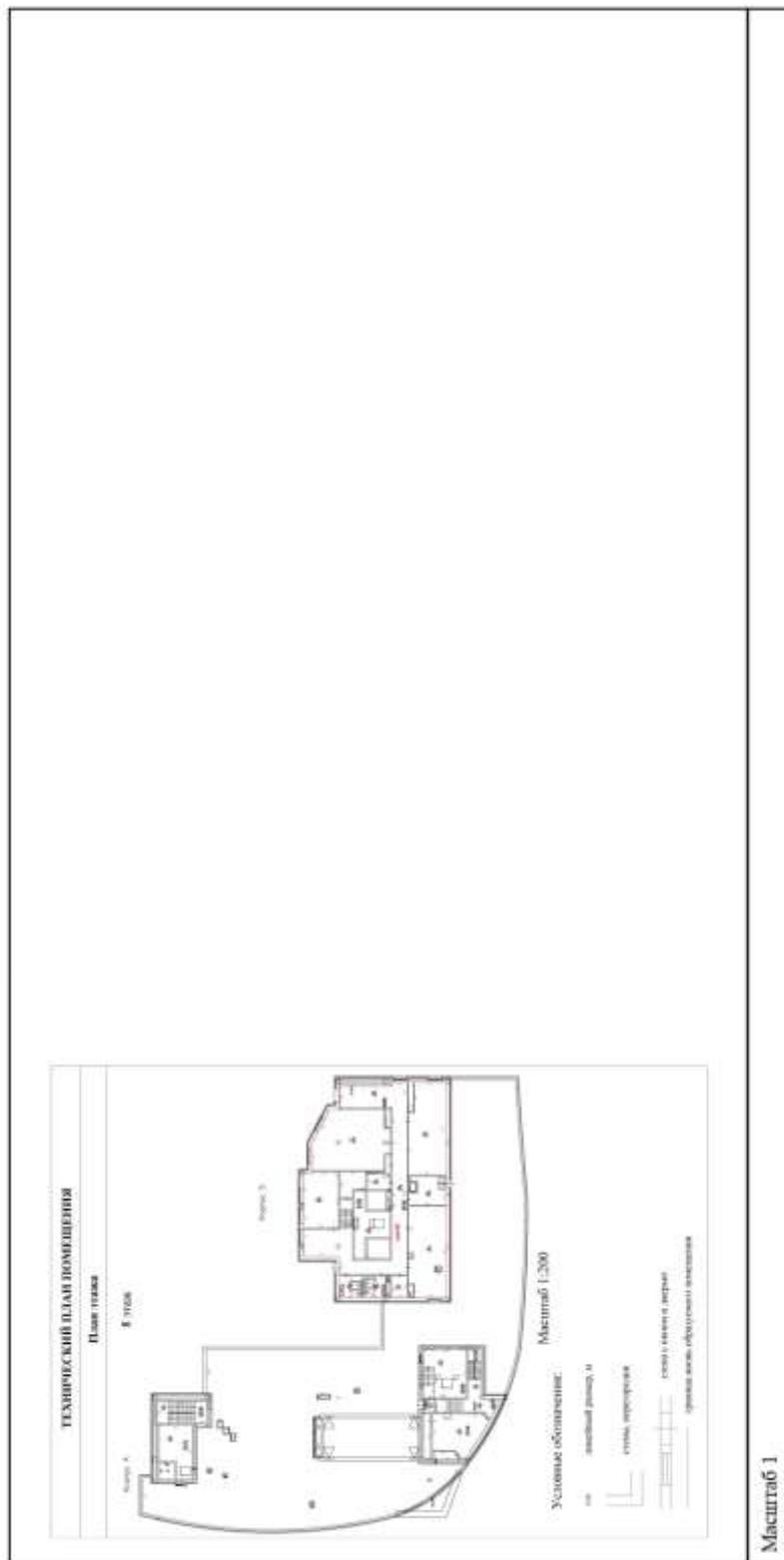
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:01:0004003:3:673-77/051/2022-15 03.06.2022 14:26:23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 3

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

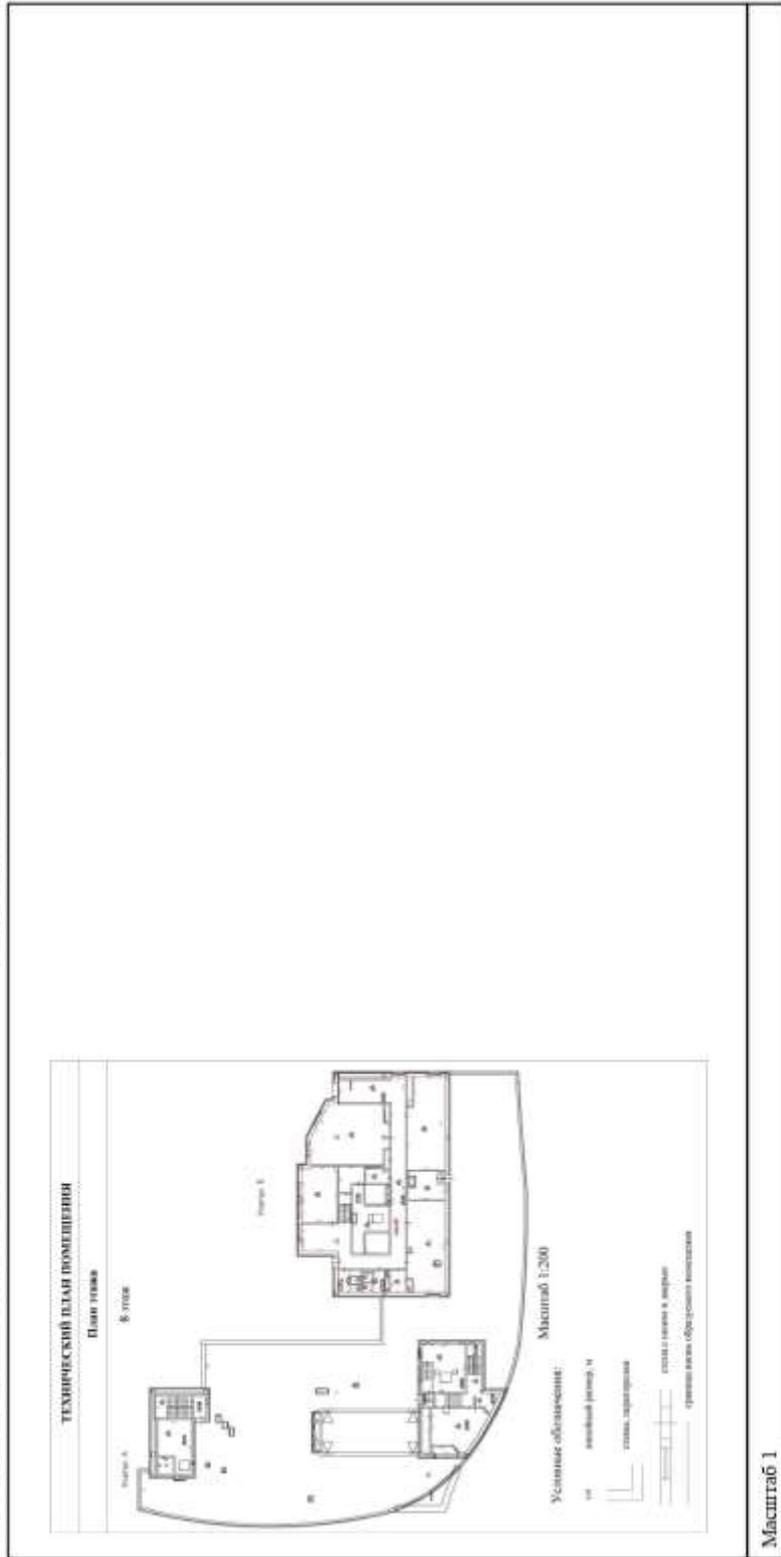
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588325			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3673			
		Номер этажа (этажей): 8	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов разделов 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУ/ВН-001/2022-156588325			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3673			
Номер этажа (этажей): 8			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральный государственный бюджетный 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2022, поступившего на рассмотрение 08.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588334			
Кадастровый номер: 77-01-0004003.3.663			
Номер кадастрового квартала:	77-01-0004003		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А		
Площадь, м ² :	618,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	116040928,95		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0004003.3.593		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7750005524		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588334			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3663			

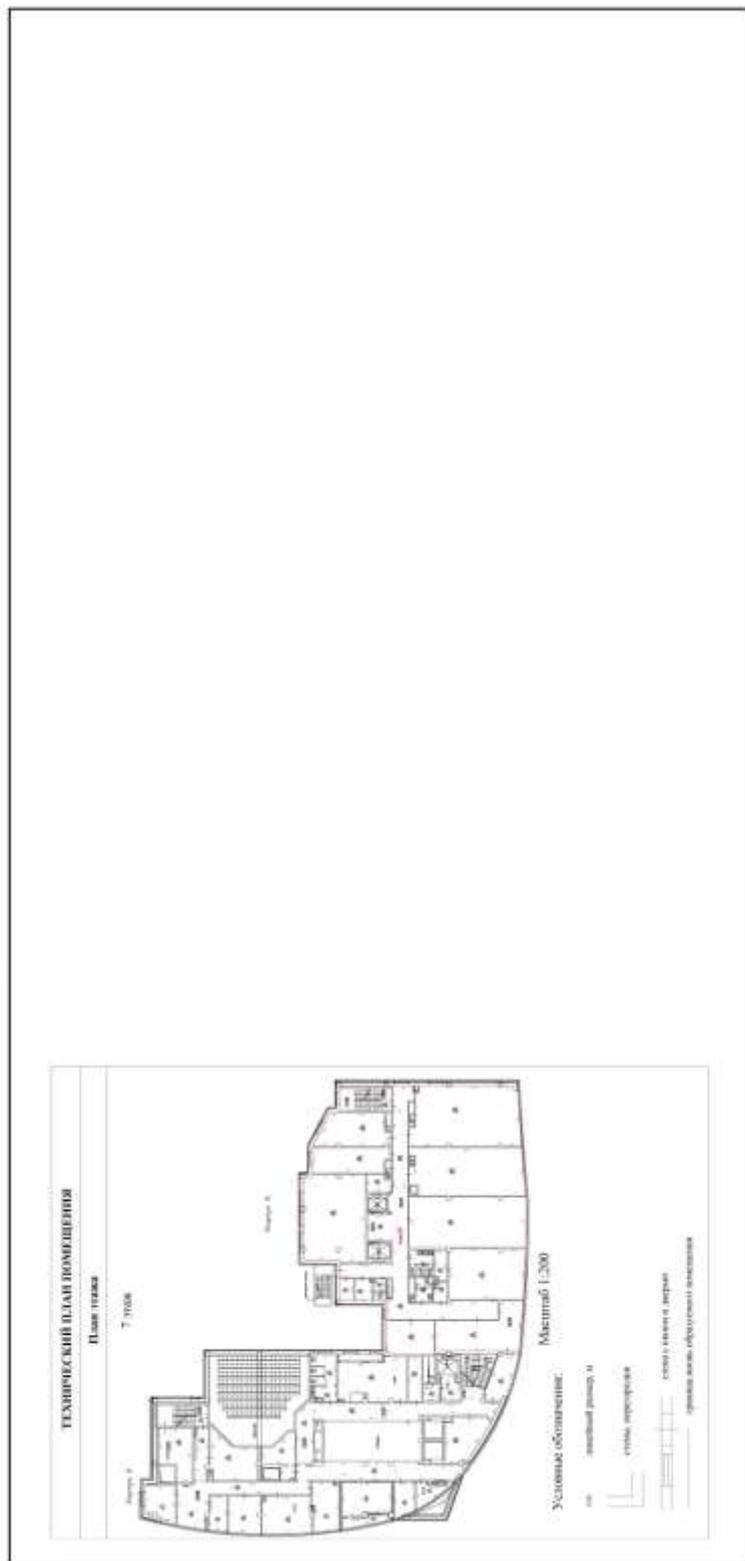
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:01:0004003:3663-77/051/2022-15 03.06.2022 14:26:18
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588334			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3663			
		Номер этажа (этажей): 7	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов разделов 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУ/ВН-001/2022-156588334			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3663			
Номер этажа (этажей): 7			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа

Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- несущий железобетонный каркас
- стена перегородка
- стена с окнами и дверями
- граница между оборудованием помещений

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральный государственный бюджетный 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2022, поступившего на рассмотрение 08.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588388			
Кадастровый номер: 77-01-0004003.3667			
Номер кадастрового квартала: 77-01-0004003			
Дата присвоения кадастрового номера: 20.12.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А			
Площадь, м ² : 618,5			
Назначение: Нежилое			
Наименование: нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 6			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 116040928,95			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77-01-0004003.3593			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7750005524			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588388			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3667			

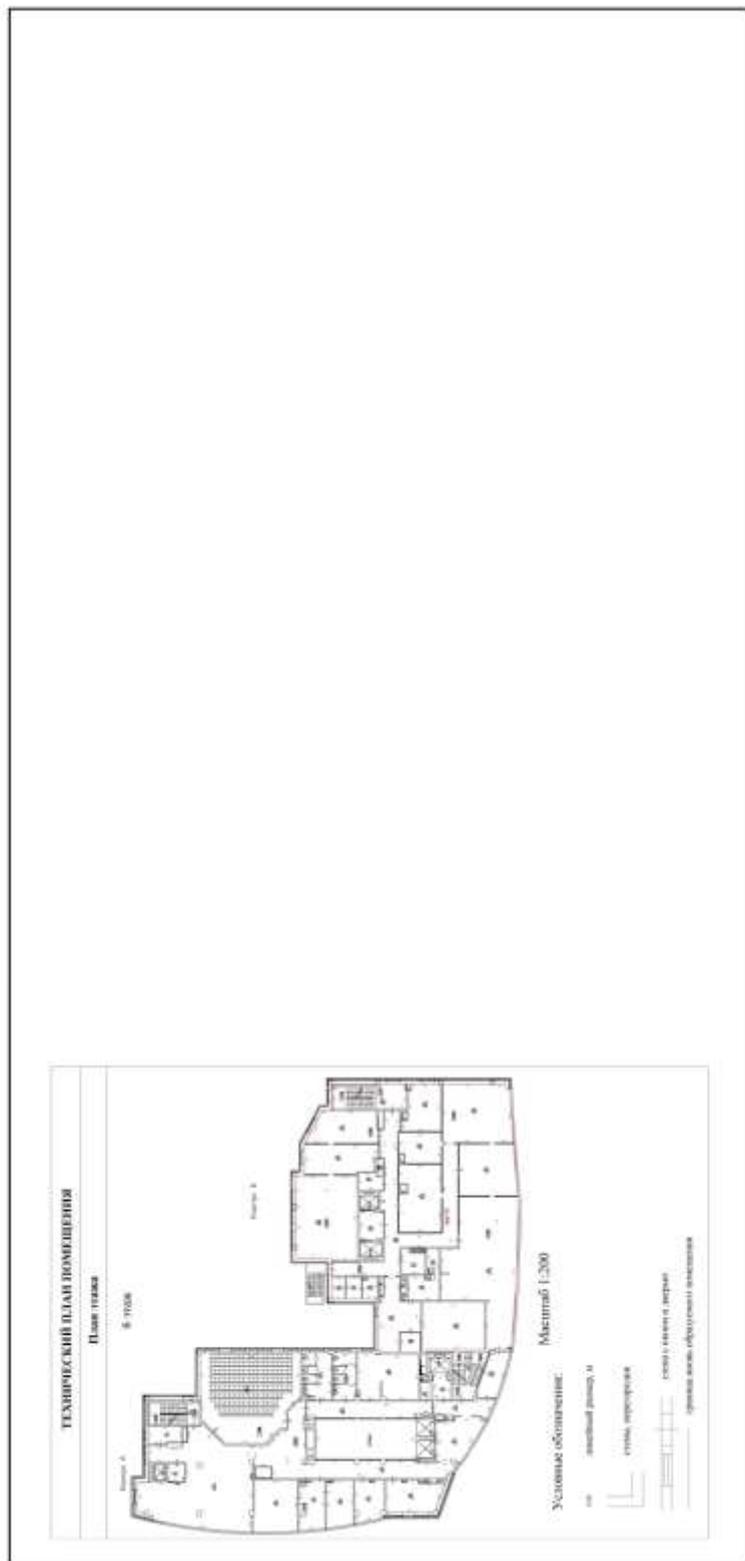
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерный Коммерческий Банк "Легнон" (акционерное общество), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:01.0004003.3667-77/011/2018-7 07.12.2018 18:24:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 5 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588388			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3667			
		Номер этажа (этажей): 6	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов разделов 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУ/ВН-001/2022-156588388			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3667			
Номер этажа (этажей): 6			

<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</p> <p>План этажа</p> <p>6 этаж</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> — стена, перегородка — мебельный элемент, ч — стена, перегородка — стена, перегородка в коридоре — граница между смежными помещениями <p>Масштаб 1:200</p>
Масштаб 1

	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.	

Федеральный государственный бюджетный 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2022, поступившего на рассмотрение 08.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588348			
Кадастровый номер: 77-01-0004003.3.660			
Номер кадастрового квартала:	77-01-0004003		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А		
Площадь, м ² :	616,7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	115723822,84		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0004003.3.593		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7750005524		

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

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588348			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3:660			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Щецко Илья Станиславович, 28.07.1967, г. Москва, Российской Федерации, СНИЛС 038-688-784 27 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 12 №793603, выдан 08.08.2012, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Савеловский
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:01:0004003:3:660-77/011/2017-3 03.10.2017 15:28:14
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		24.06.2019 13:25:09
	номер государственной регистрации:		77:01:0004003:3:660-77/011/2019-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Определение, № А35-7290/2018, выдан 17.06.2019, Арбитражный суд Курской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 3

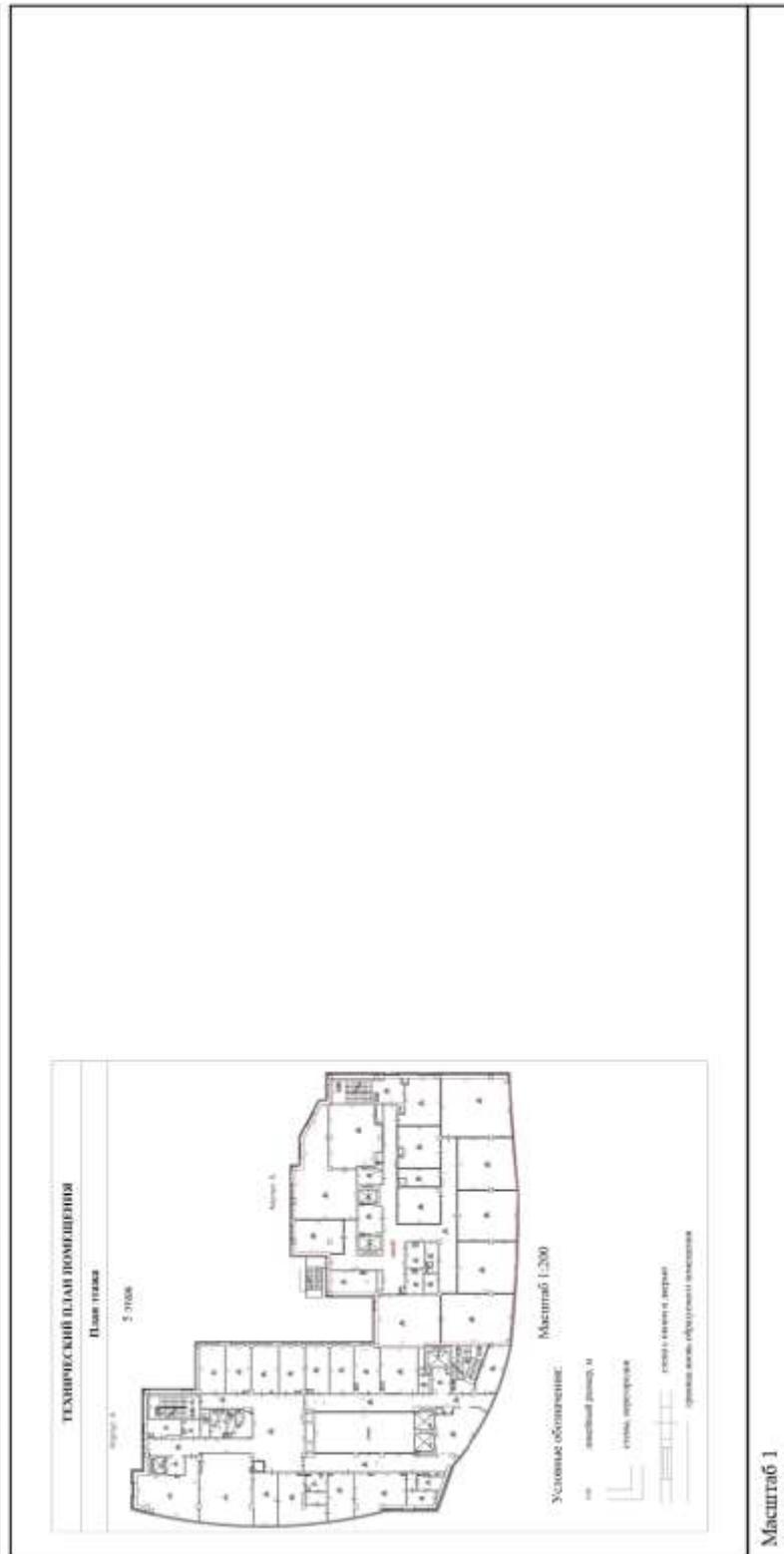
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов разделов: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588348			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3660			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возбуждении 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:	Представлены документы на государственную регистрацию. Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимости имущества)	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588348			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3660			
		Номер этажа (этажей): 5	

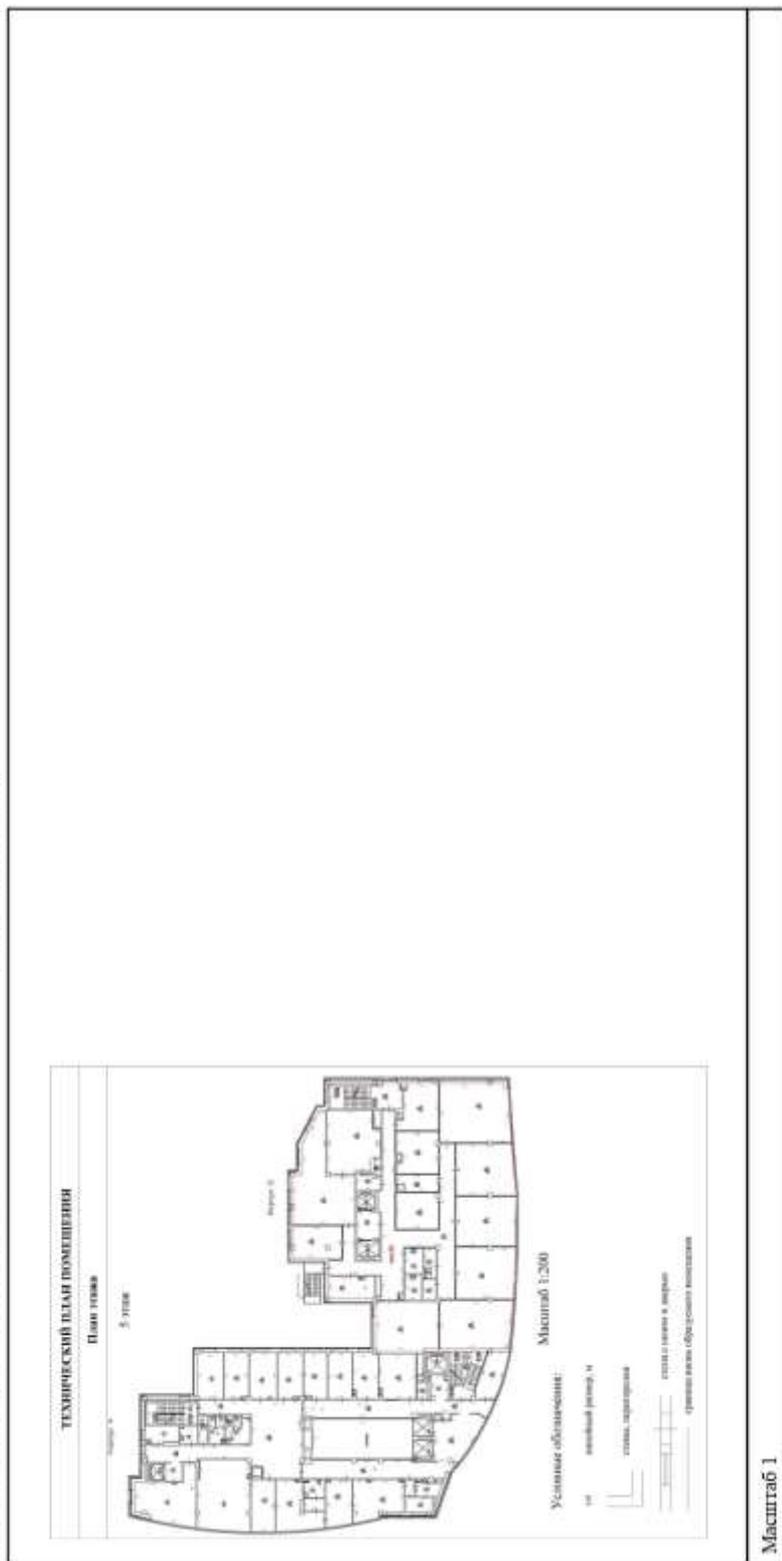


Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздел 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.09.2022г. № КУ/ВН-001/2022-156588348			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3660			
Номер этажа (этажей): 5			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральный государственный бюджетный 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2022, поступившего на рассмотрение 08.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588298			
Кадастровый номер: 77:01:0004003.3650			
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004003		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А		
Площадь, м ² :	617,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	115811914,1		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004003.3593		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7750005524		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588298			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3650			

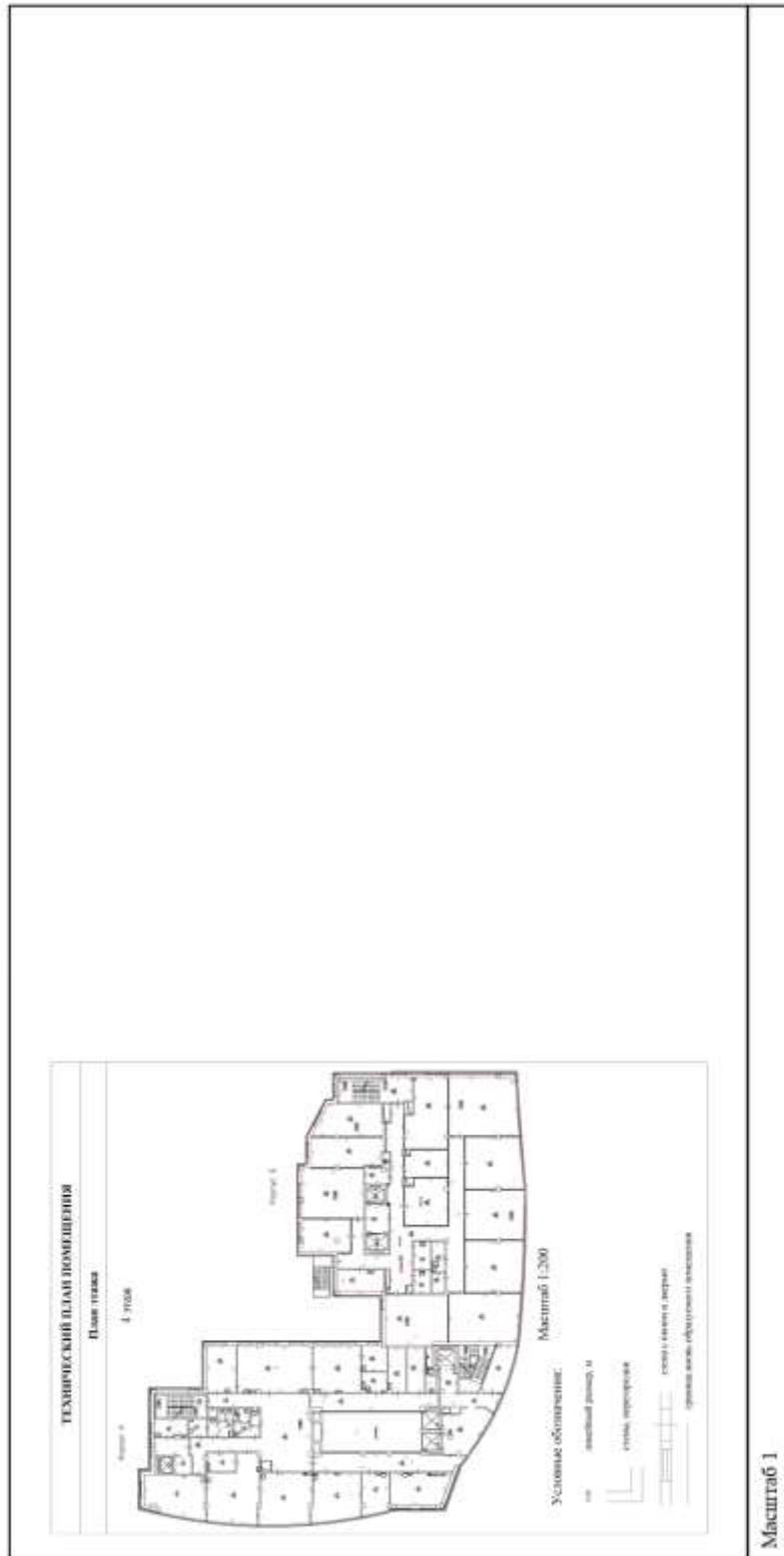
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерный Коммерческий Банк "Легив" (акционерное общество), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:01:0004003:3650-77/011/2018-7 07.12.2018 18:19:32
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 5 Лист 3

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

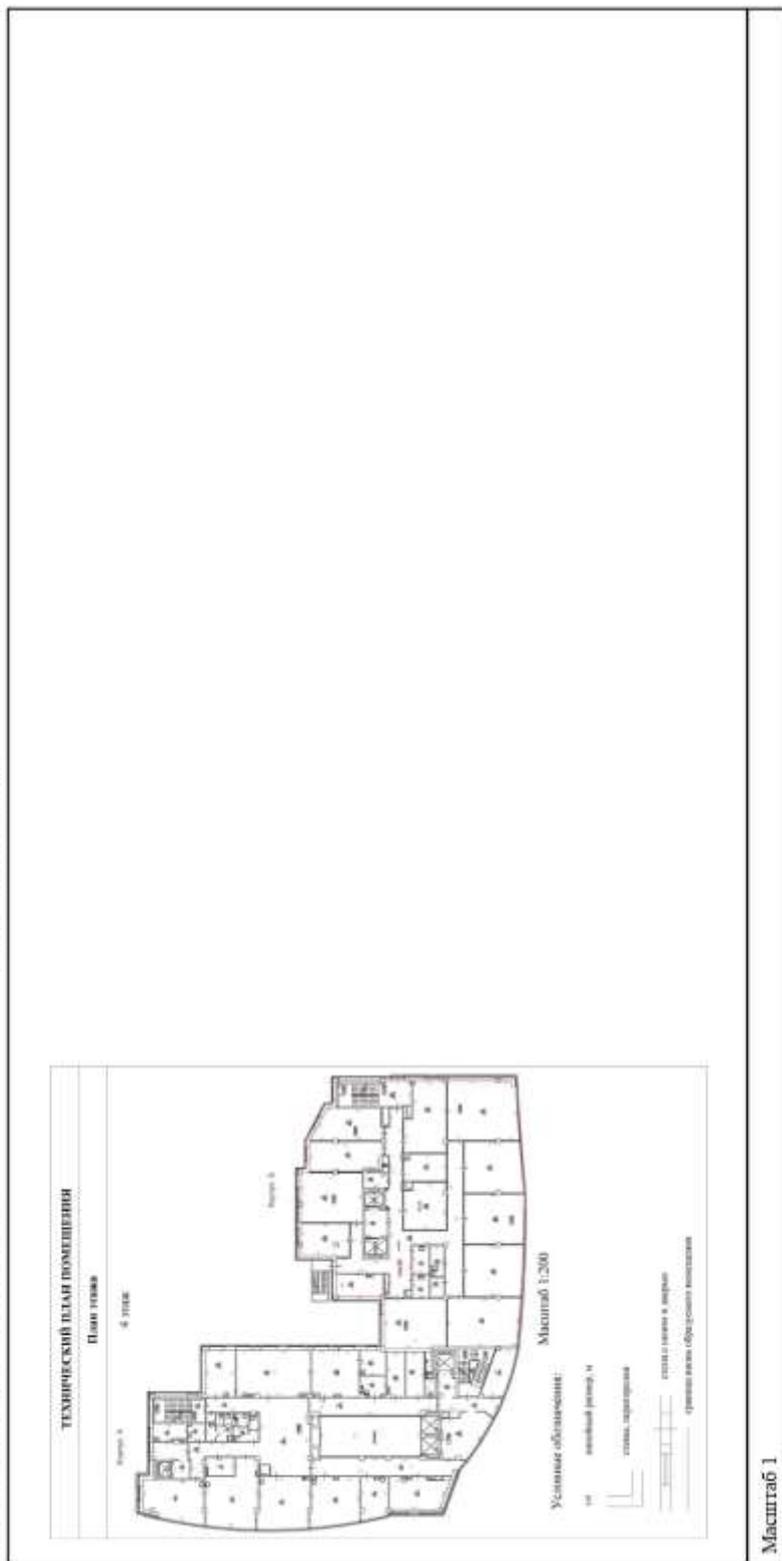
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588298			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3650			
		Номер этажа (этажей): 4	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов разделов 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУ/ВИ-001/2022-156588298			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3650			
Номер этажа (этажей): 4			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральный государственный бюджетный 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2022, поступившего на рассмотрение 08.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588-404			
Кадастровый номер: 77:01:0004003.3645			
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004003		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А		
Площадь, м ² :	614,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	115336174,81		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004003.3593		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7750005524		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588-04			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3645			

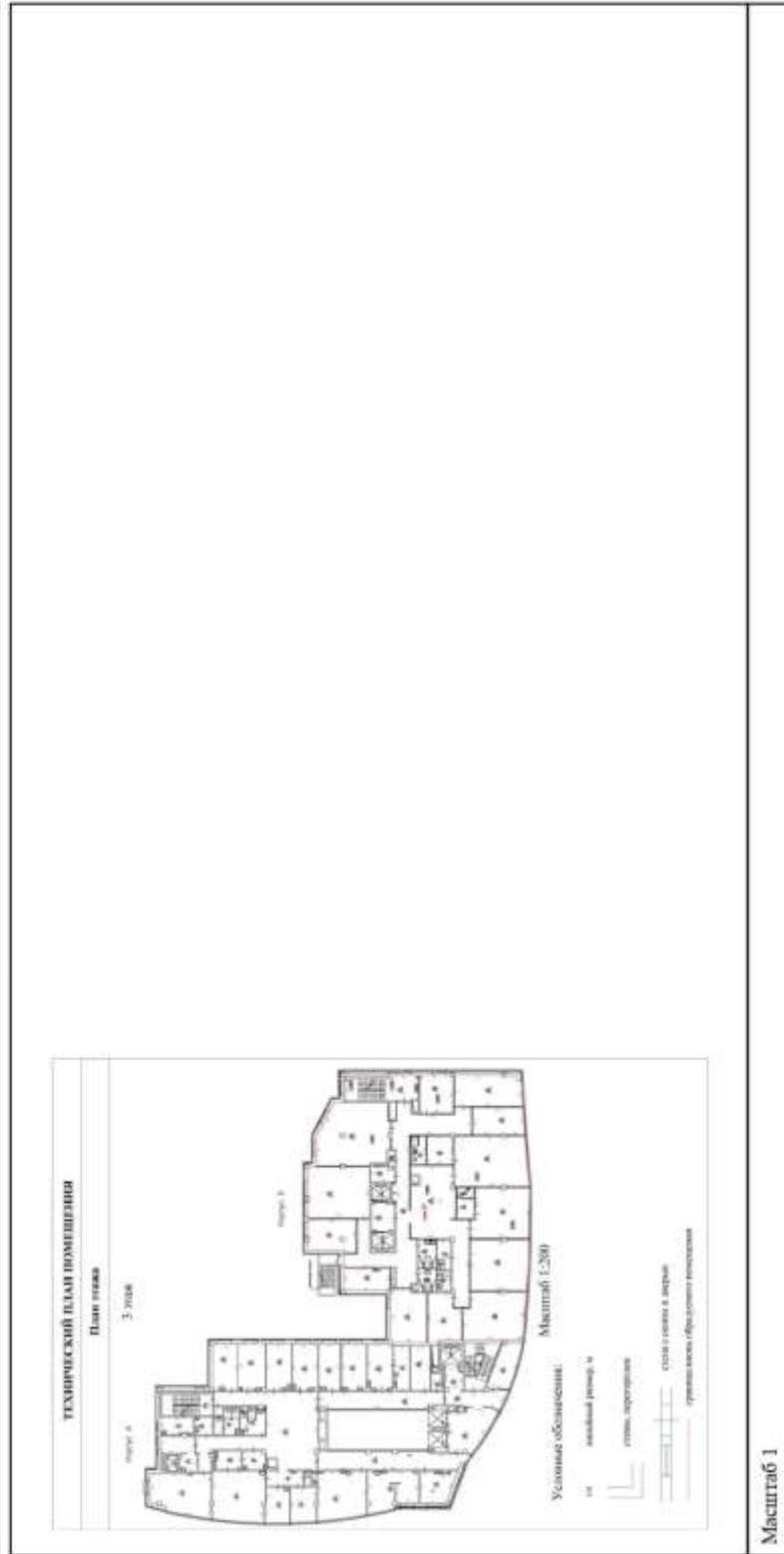
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:01.0004003.3645-77/051/2022-15 03.06.2022 14:26:27
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 3

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

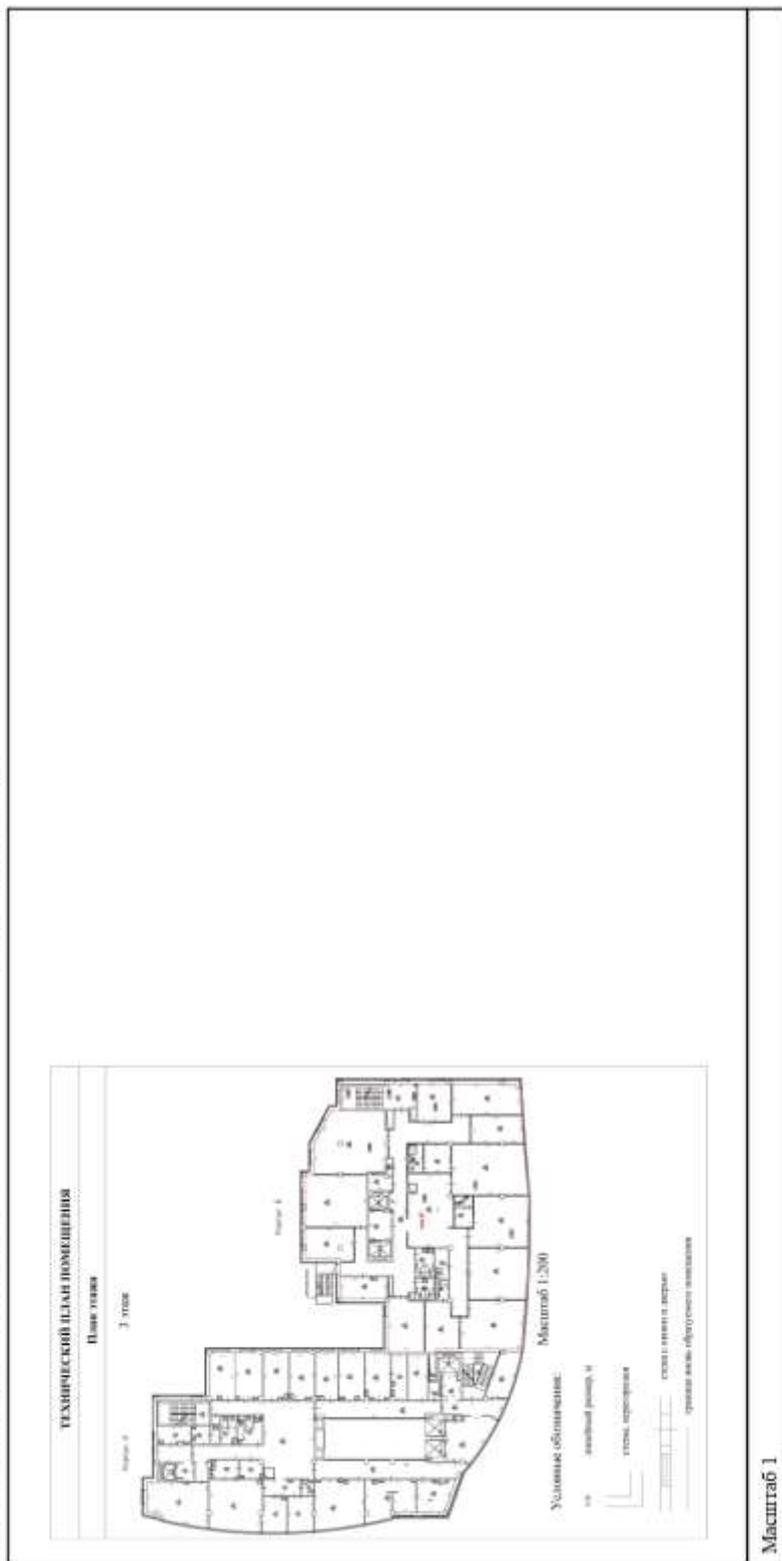
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588-004			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3645			
		Номер этажа (этажей): 3	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздел 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУ/ВН-001/2022-156588-04			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3645			
Номер этажа (этажей): 3			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральный государственный бюджетный 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2022, поступившего на рассмотрение 08.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588355			
Кадастровый номер: 77:01:0004003.3647			
Номер кадастрового квартала: 77:01:0004003			
Дата присвоения кадастрового номера: 20.12.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А			
Площадь, м ² : 624.6			
Назначение: Нежилое			
Наименование: нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 2			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 11715148.3			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:01:0004003.3593			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7750005524			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588355			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3647			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Щецко Илья Станиславович, 28.07.1967, г. Москва, Российской Федерации, СНИЛС 038-688-784 27 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 12 №793603, выдан 08.08.2012, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Савеловский
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:01:0004003:3647-77/011/2017-3 03.10.2017 15:13:07
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		12.01.2018 15:29:32
	номер государственной регистрации:		77:01:0004003:3647-77/011/2018-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, выдан 06.10.2017...
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов разделов: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588355			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3647			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возбуждении 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:	Представлены документы на государственную регистрацию. Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимости имущества)	

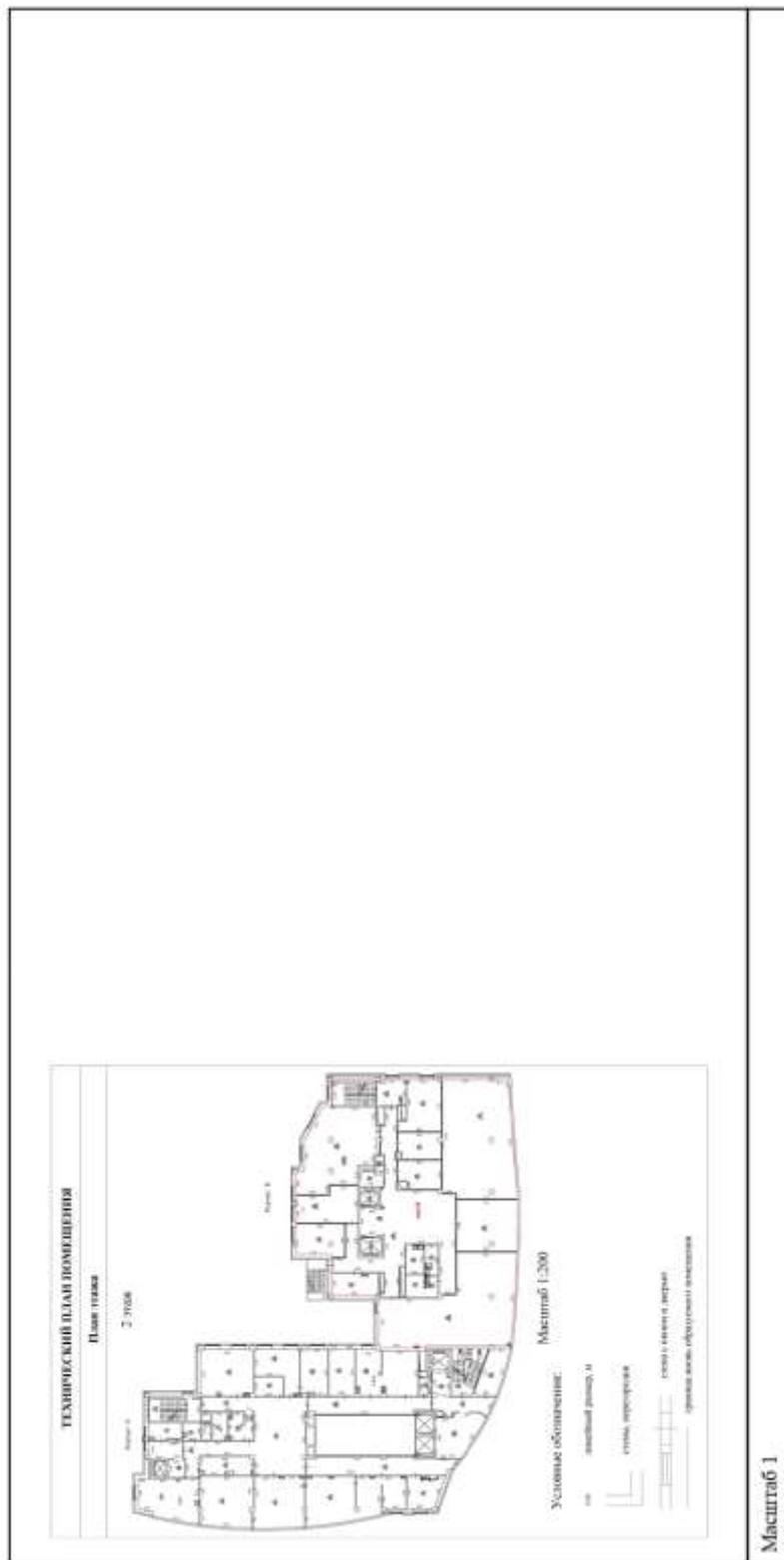
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588355			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3647			
		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов разделов 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.09.2022г. № КУ/ВН-001/2022-156588355			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3647			
Номер этажа (этажей): 2			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа
2-этаж

Масштаб 1:200

Условные обозначения:
 ————— стены, перегородки
 - - - - - столбы, колонны и опоры
 —•—•—•— стены, перегородки, колонны, опоры и другие элементы конструкции

Масштаб 1

	подпись М.П.	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Федеральный государственный бюджетный 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2022, поступившего на рассмотрение 08.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588447			
Кадастровый номер: 77:01:0004003.3649			
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004003		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А		
Площадь, м ² :	346.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	67333436.38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004003.3593		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7750005524		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588447			
Кадастровый номер: 77:01:0004003.3:649			

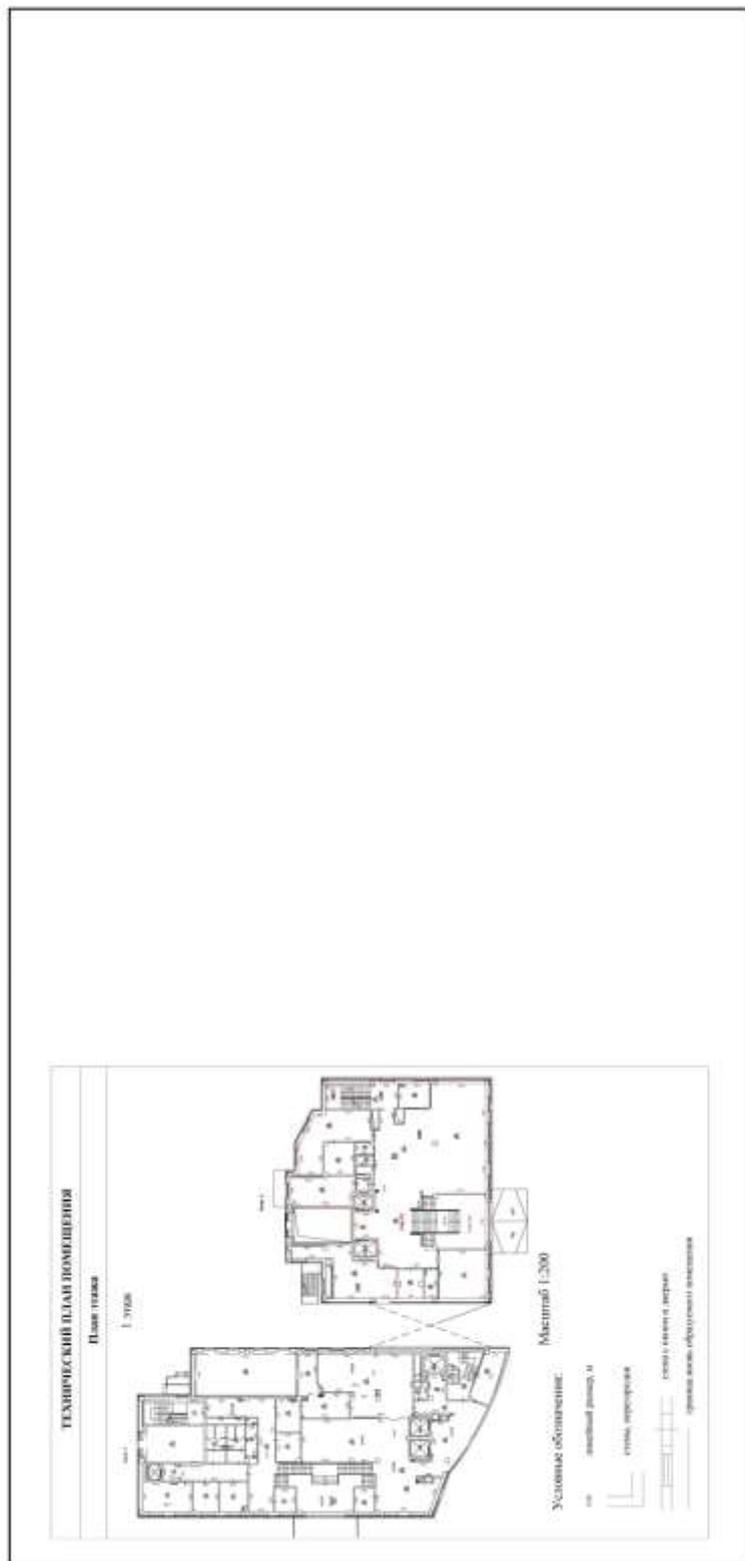
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:01.0004003.3:649-77/051/2022-15 03.06.2022 14:26:41
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 5 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588447			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3649			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов разделов 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУ/ВН-001/2022-156588447			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3649			
Номер этажа (этажей): 1			

<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа</p>  <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> стены, перегородки столбы, колонны в плане отделочные материалы
Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральный государственный бюджетный учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической референции, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2022, поступившего на рассмотрение 08.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588-406			
Кадастровый номер: 77-01-0004003.3.614			
Номер кадастрового квартала:	77-01-0004003		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А		
Площадь, м ² :	283,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	40165693,16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0004003.3.593		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7750005524		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588406			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3614			

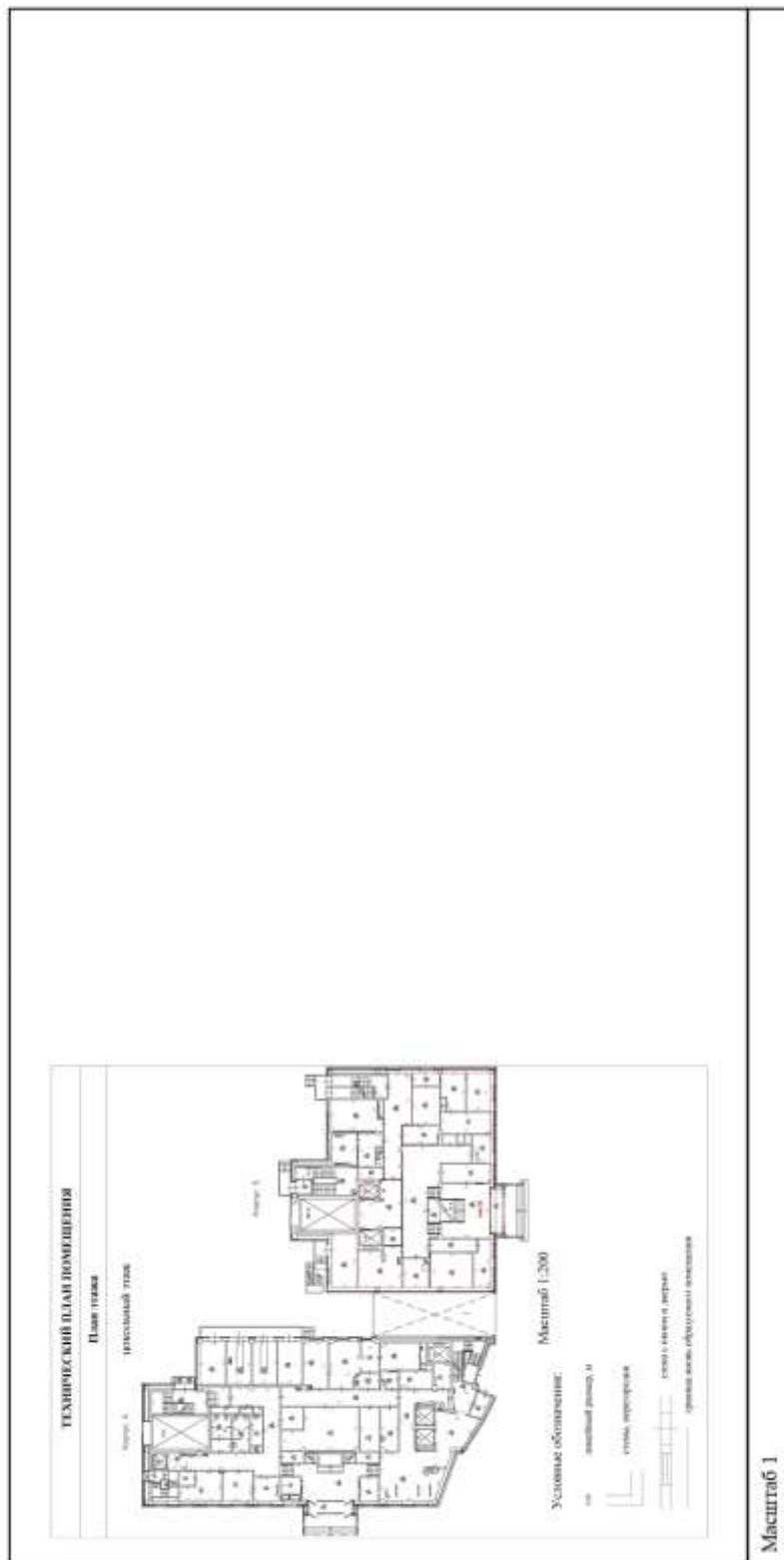
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:01:0004003:3614-77/051/2022-15 03.06.2022 14:26:32
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588406			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3614			
		Номер этажа (этажей): 0	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов разделов 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУ/ВН-001/2022-156588406			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3614			
Номер этажа (этажей): 0			

<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</p> <p>План этажа</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> лифтовый журнал, м стены, перегородки столбики в центре столбики в углах
Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральный государственный бюджетный учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2022, поступившего на рассмотрение 08.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588426			
Кадастровый номер: 77:01:0004003.3.624			
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004003		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А		
Площадь, м ² :	450,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № -1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	57724475,58		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004003.3.593		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7750005524		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588426			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3:624			

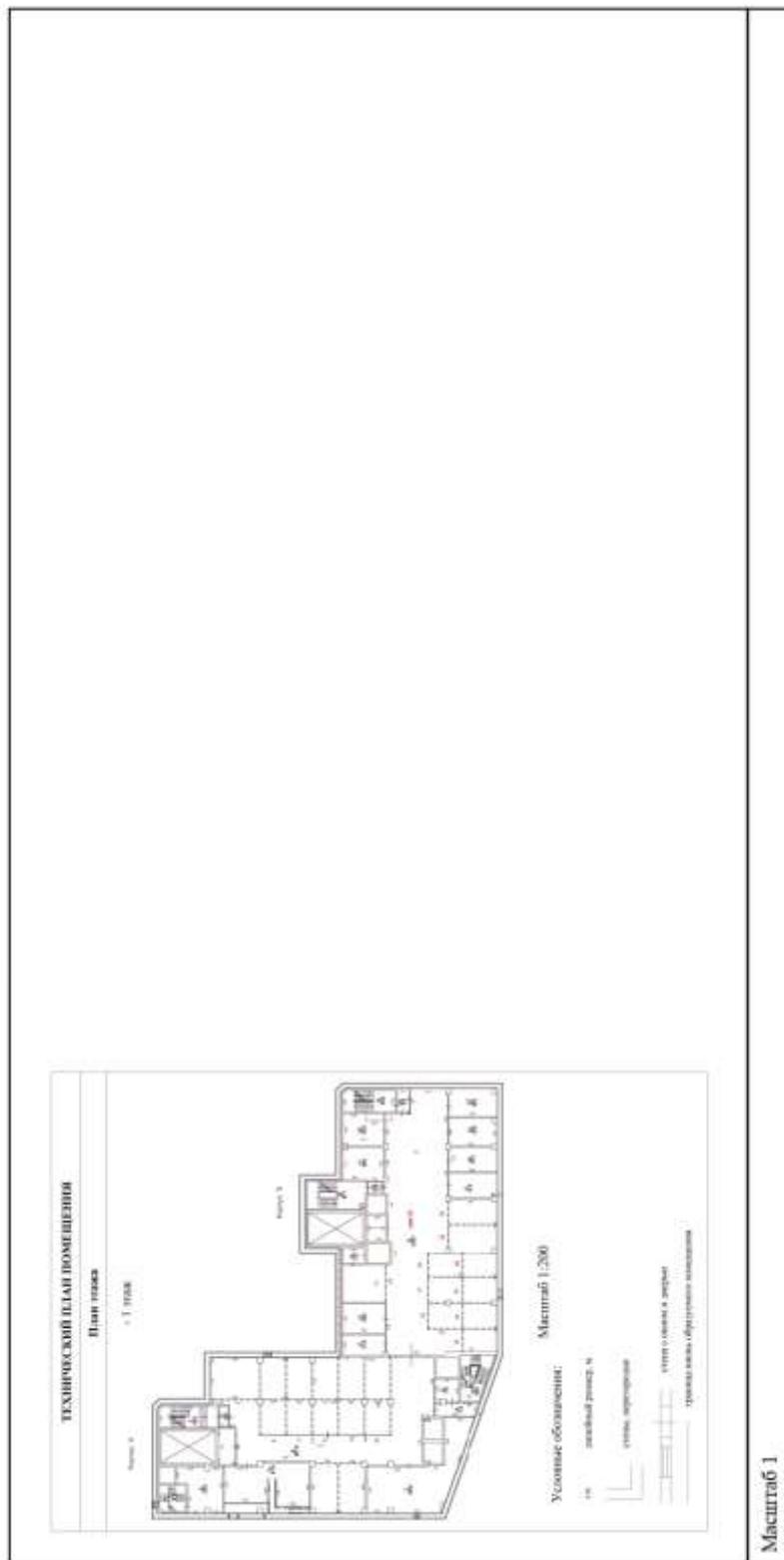
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:01:0004003:3:624-77/051/2022-15 03.06.2022 14:26:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 5 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588426			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3624			
Номер этажа (этажей): -1			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздел 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУ/ВН-001/2022-156588426			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3624			
Номер этажа (этажей): -1			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа
- 1 этаж

Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- линия разрыва
- стена, перегородка
- стена с проемом в дверях
- граница между объектами недвижимости

Масштаб 1

	подпись	
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Федеральный государственный бюджетный 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2022, поступившего на рассмотрение 08.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588371			
Кадастровый номер: 77-01-0004003.3.629			
Номер кадастрового квартала:	77-01-0004003		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Москва, ул. Долгоруковская, д. 4А		
Площадь, м ² :	464.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № -2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	88614205.13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0004003.3.593		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 77-50005524		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588371			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3:629			

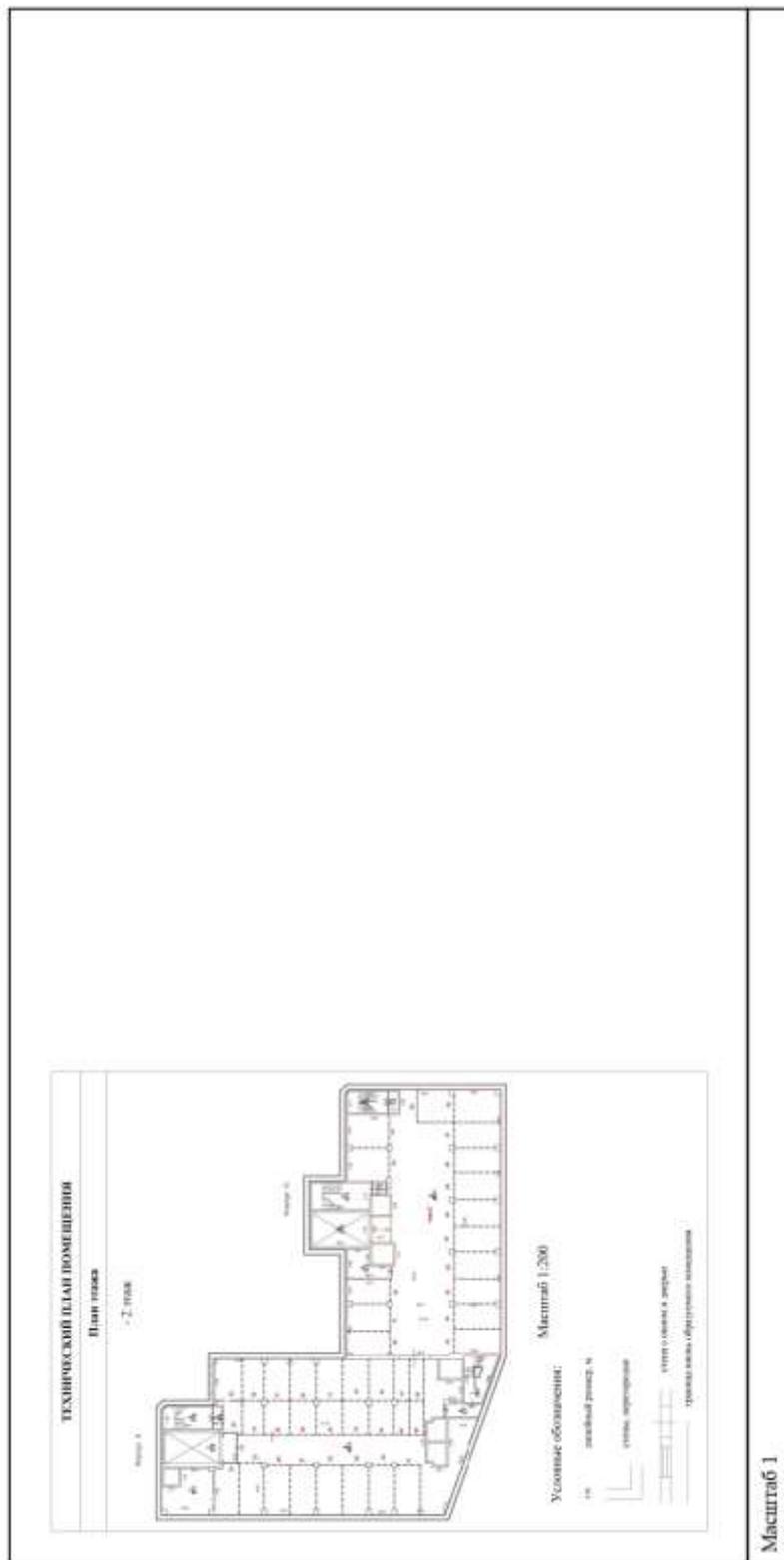
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕГГИОН" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:01:0004003:3:629-77/051/2022-15 03.06.2022 14:26:14
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 3

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

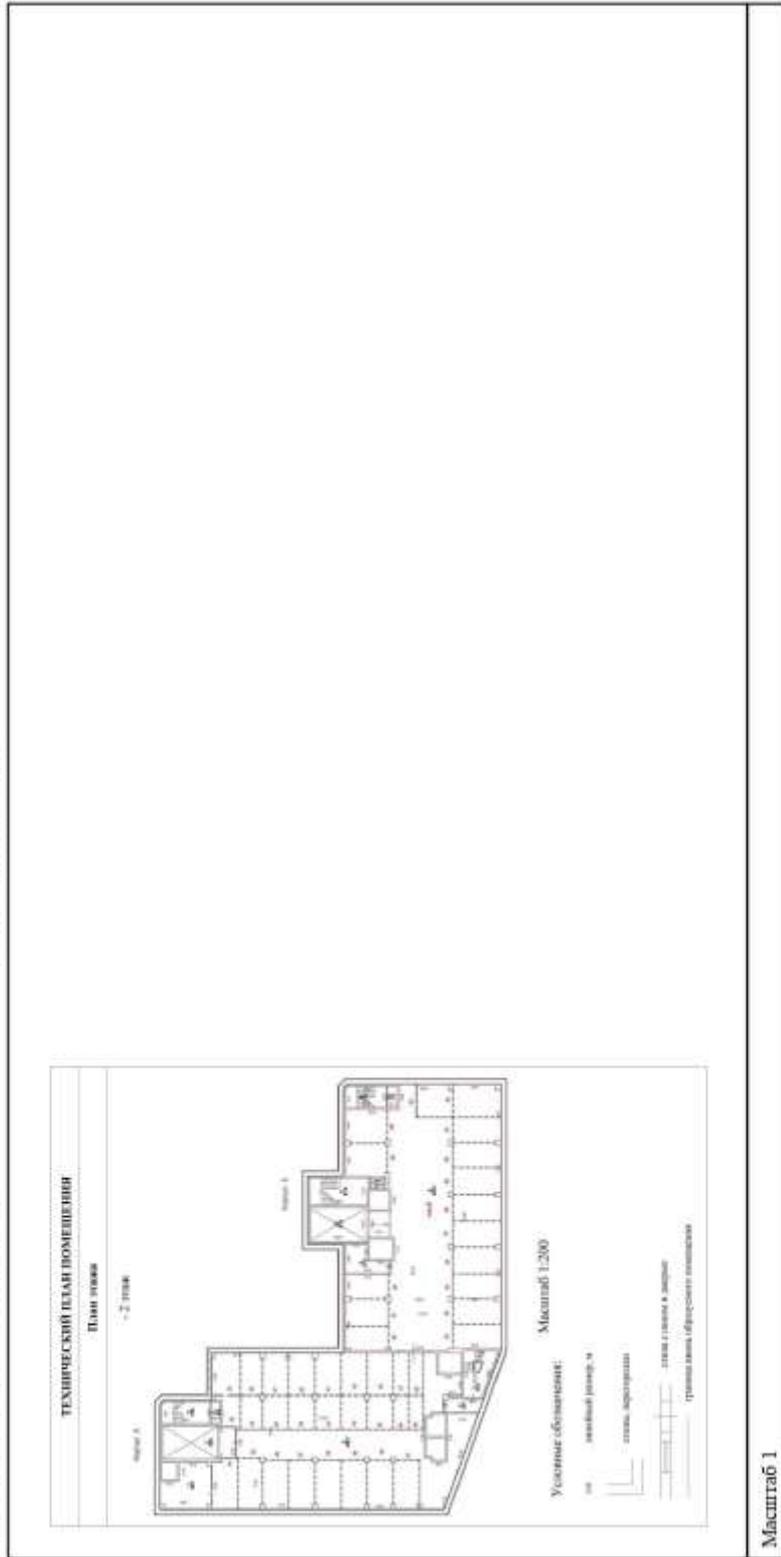
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУВН-001/2022-156588371			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3629			
		Номер этажа (этажей): -2	



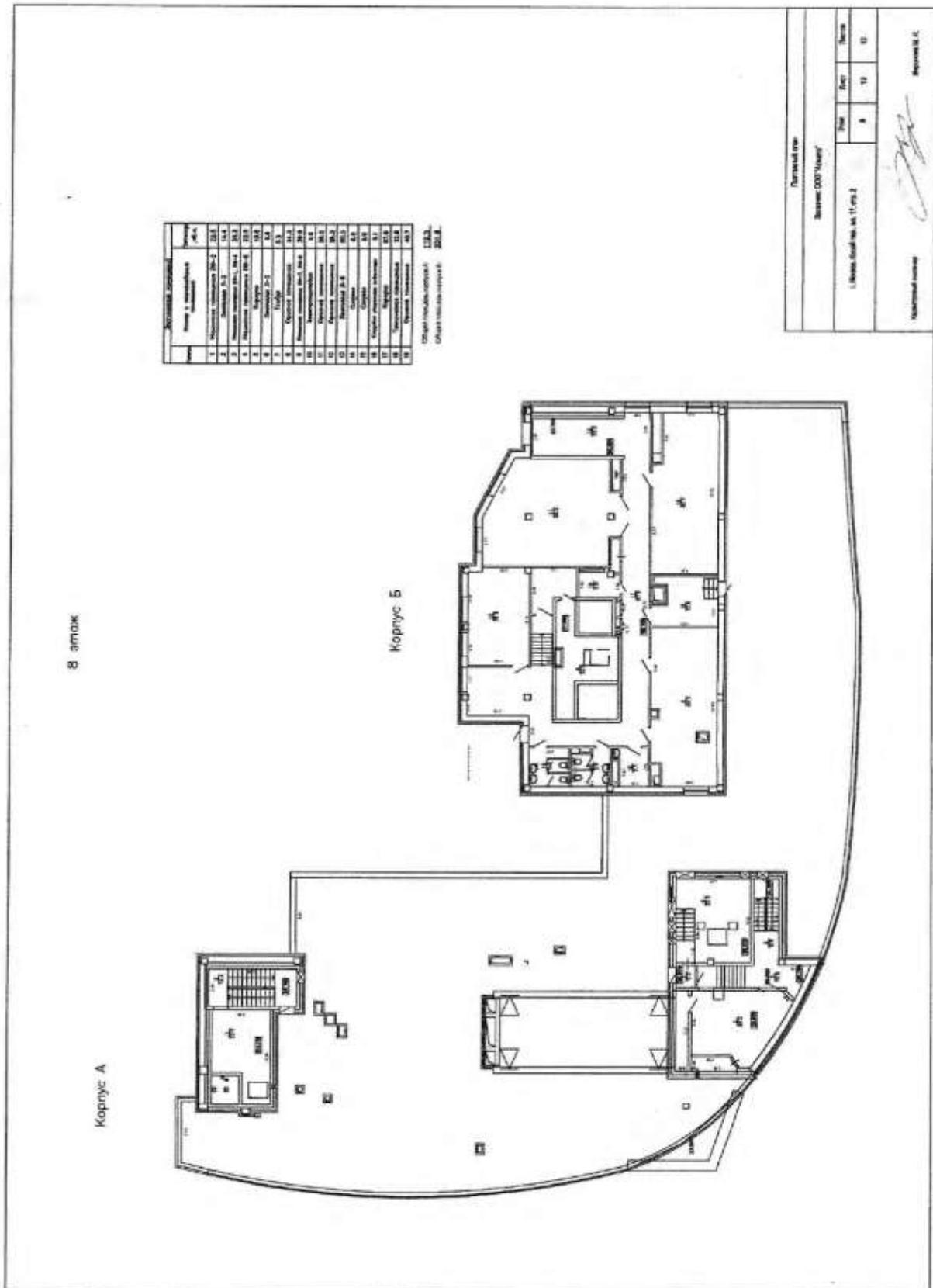
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

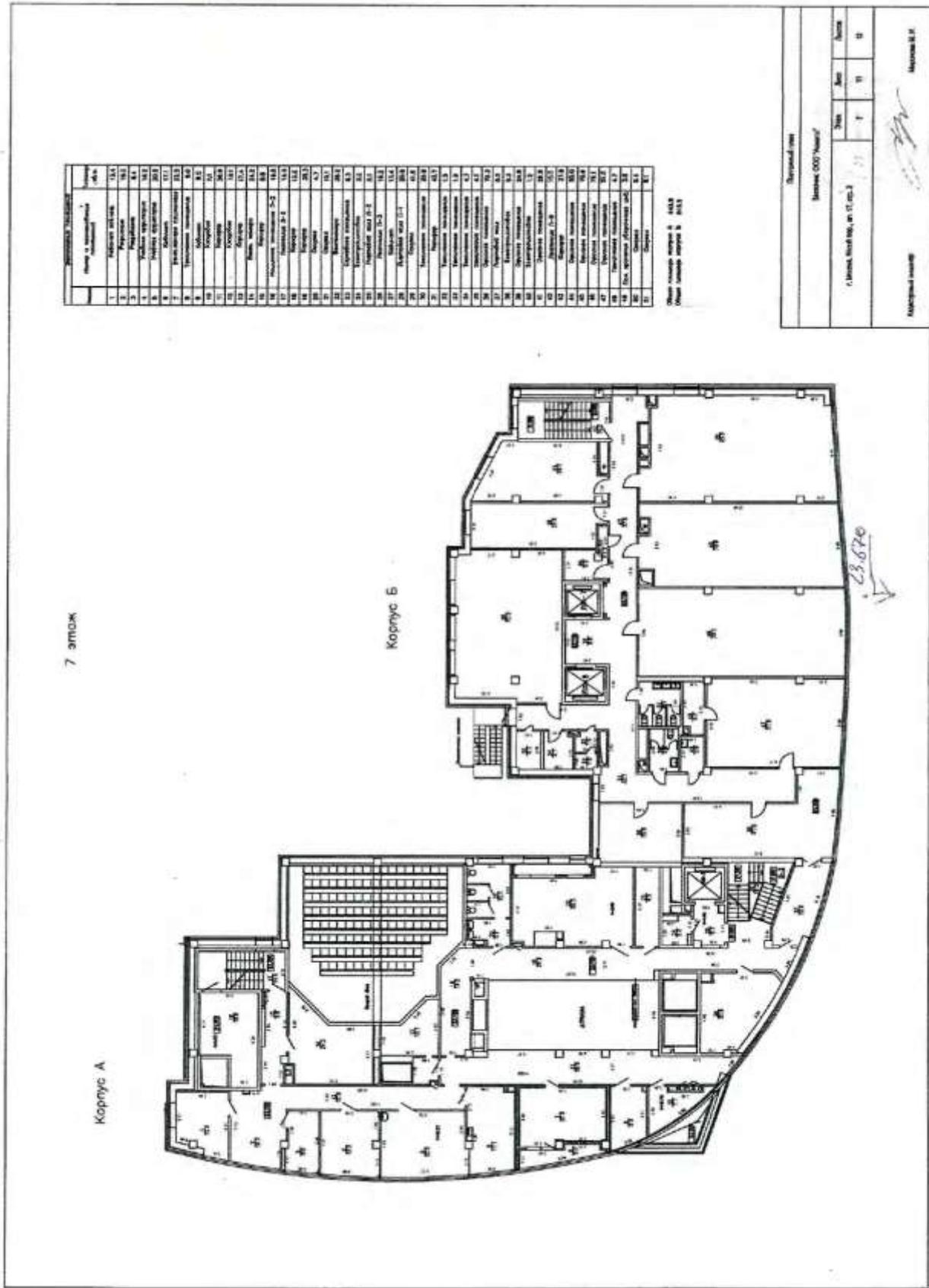
Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов разделов 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2022г. № КУ/ВН-001/2022-156588371			
Кадастровый номер: 77:01:0004003:3629			
Номер этажа (этажей): -2			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	





7 этаж

Корпус А

Корпус Б

№ п/п	Наименование помещения	Площадь, кв.м
1	Помещение 101	101,0
2	Помещение 102	102,0
3	Помещение 103	103,0
4	Помещение 104	104,0
5	Помещение 105	105,0
6	Помещение 106	106,0
7	Помещение 107	107,0
8	Помещение 108	108,0
9	Помещение 109	109,0
10	Помещение 110	110,0
11	Помещение 111	111,0
12	Помещение 112	112,0
13	Помещение 113	113,0
14	Помещение 114	114,0
15	Помещение 115	115,0
16	Помещение 116	116,0
17	Помещение 117	117,0
18	Помещение 118	118,0
19	Помещение 119	119,0
20	Помещение 120	120,0
21	Помещение 121	121,0
22	Помещение 122	122,0
23	Помещение 123	123,0
24	Помещение 124	124,0
25	Помещение 125	125,0
26	Помещение 126	126,0
27	Помещение 127	127,0
28	Помещение 128	128,0
29	Помещение 129	129,0
30	Помещение 130	130,0
31	Помещение 131	131,0
32	Помещение 132	132,0
33	Помещение 133	133,0
34	Помещение 134	134,0
35	Помещение 135	135,0
36	Помещение 136	136,0
37	Помещение 137	137,0
38	Помещение 138	138,0
39	Помещение 139	139,0
40	Помещение 140	140,0
41	Помещение 141	141,0
42	Помещение 142	142,0
43	Помещение 143	143,0
44	Помещение 144	144,0
45	Помещение 145	145,0
46	Помещение 146	146,0
47	Помещение 147	147,0
48	Помещение 148	148,0
49	Помещение 149	149,0
50	Помещение 150	150,0
51	Помещение 151	151,0
52	Помещение 152	152,0
53	Помещение 153	153,0
54	Помещение 154	154,0
55	Помещение 155	155,0
56	Помещение 156	156,0
57	Помещение 157	157,0
58	Помещение 158	158,0
59	Помещение 159	159,0
60	Помещение 160	160,0
61	Помещение 161	161,0
62	Помещение 162	162,0
63	Помещение 163	163,0
64	Помещение 164	164,0
65	Помещение 165	165,0
66	Помещение 166	166,0
67	Помещение 167	167,0
68	Помещение 168	168,0
69	Помещение 169	169,0
70	Помещение 170	170,0
71	Помещение 171	171,0
72	Помещение 172	172,0
73	Помещение 173	173,0
74	Помещение 174	174,0
75	Помещение 175	175,0
76	Помещение 176	176,0
77	Помещение 177	177,0
78	Помещение 178	178,0
79	Помещение 179	179,0
80	Помещение 180	180,0
81	Помещение 181	181,0
82	Помещение 182	182,0
83	Помещение 183	183,0
84	Помещение 184	184,0
85	Помещение 185	185,0
86	Помещение 186	186,0
87	Помещение 187	187,0
88	Помещение 188	188,0
89	Помещение 189	189,0
90	Помещение 190	190,0
91	Помещение 191	191,0
92	Помещение 192	192,0
93	Помещение 193	193,0
94	Помещение 194	194,0
95	Помещение 195	195,0
96	Помещение 196	196,0
97	Помещение 197	197,0
98	Помещение 198	198,0
99	Помещение 199	199,0
100	Помещение 200	200,0

Масштаб: 1:100
Дата: 15.05.2015

Получено: _____

Исполнитель: _____

С.Иванов, Начальник, и.т.д.

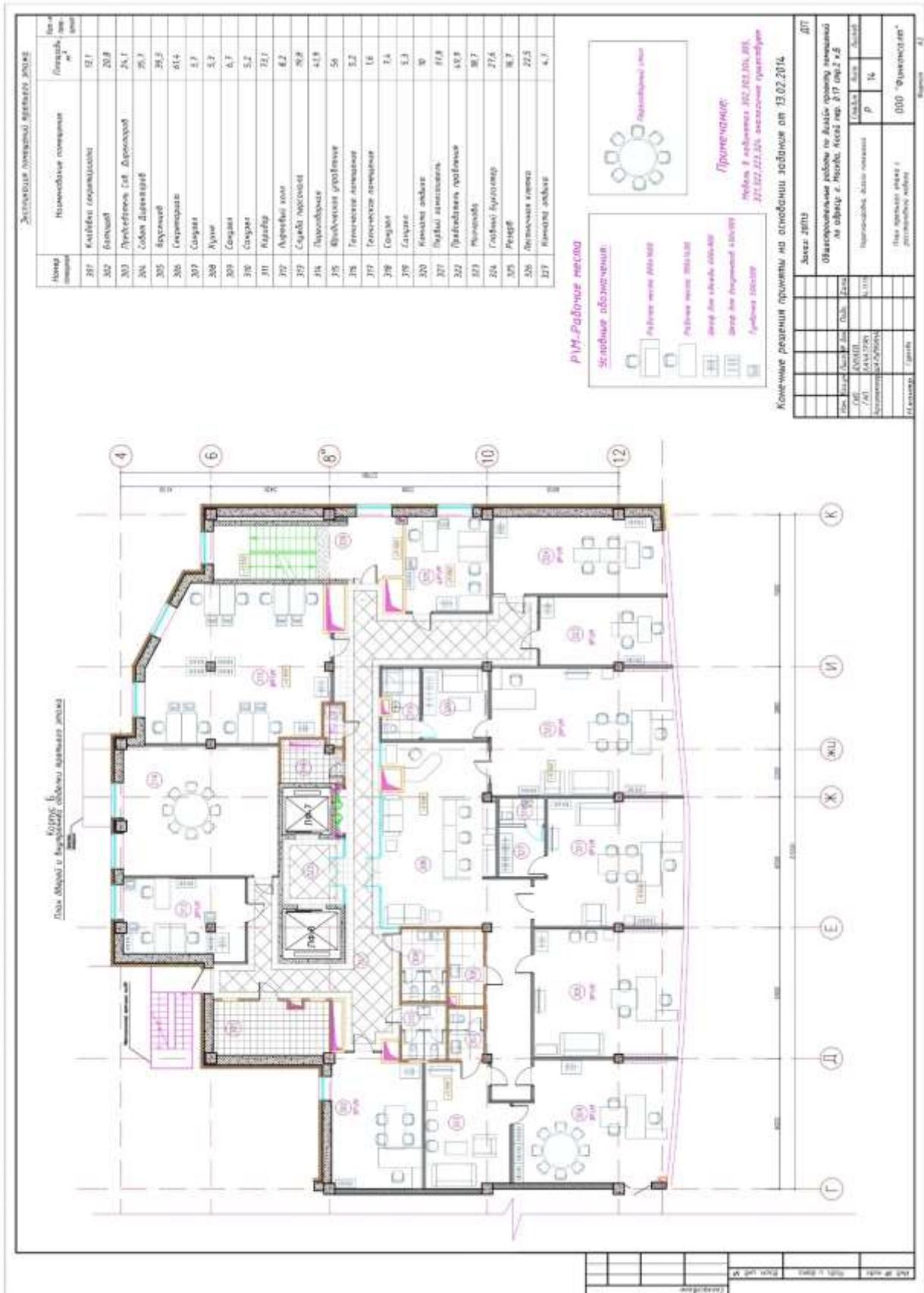
Масштаб: 1:100

Дата: _____

Лист: _____

Кол-во листов: _____

Масштаб: 1:100



Кадастровый паспорт помещения

Стр. 1 из 3

Фискал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

« 20 » декабря 2016 г. № 77/001/16-1483298	
Кадастровый номер:	77.01.0004003.3629
Номер кадастрового квартала:	77.01.0004003
Предшущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	20.12.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77.01.0004003.3393
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № -2
3	Площадь помещения:	464,1
4	Адрес (описание местоположения):	127006 Москва, ул. Долгоруковская, д.4А
5	Назначение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	14170550,94
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	этаж -2, пом 6
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Самодорова Алена Владимировна №50-14-1026, ООО "РУМБ-ГС", 13.12.2016 г.
13	Дополнительные сведения:	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости — 13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости — 13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета. —
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении). Сведения об объекте недвижимости имеют статус уточненные	

Начальник отдела (полное наименование должности)		Г.С. Баранов (подпись) (инициалы, фамилия)
---	--	--

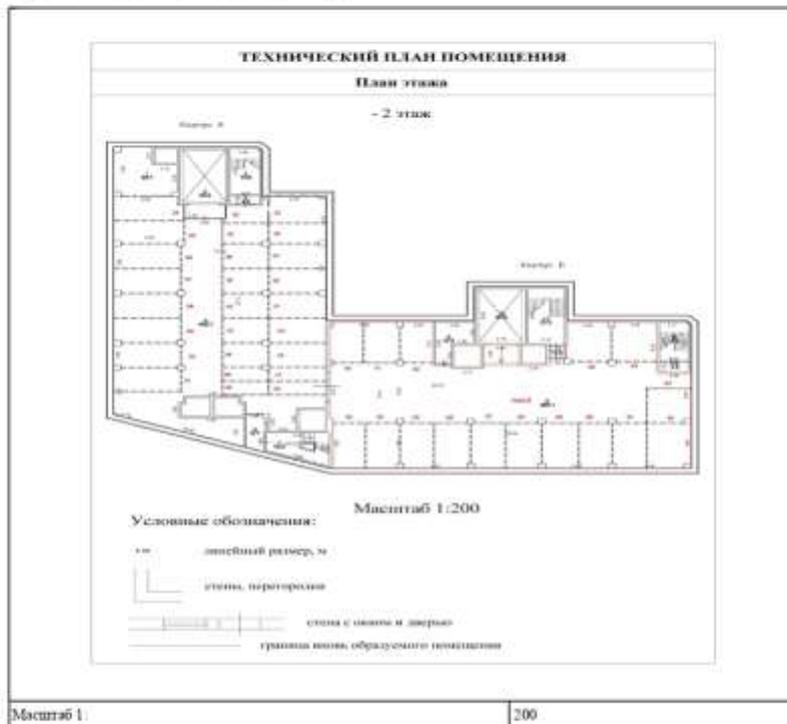
МП

кп.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	3
« 20 » декабря 2016 г. № 77/501/16-1483298			
Кадастровый номер:	77:01:0004003:5629		

План расположения помещения на этаже Этаж № -2 :



Начальник отдела		Г.С. Баронов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

Кадастровый паспорт помещения

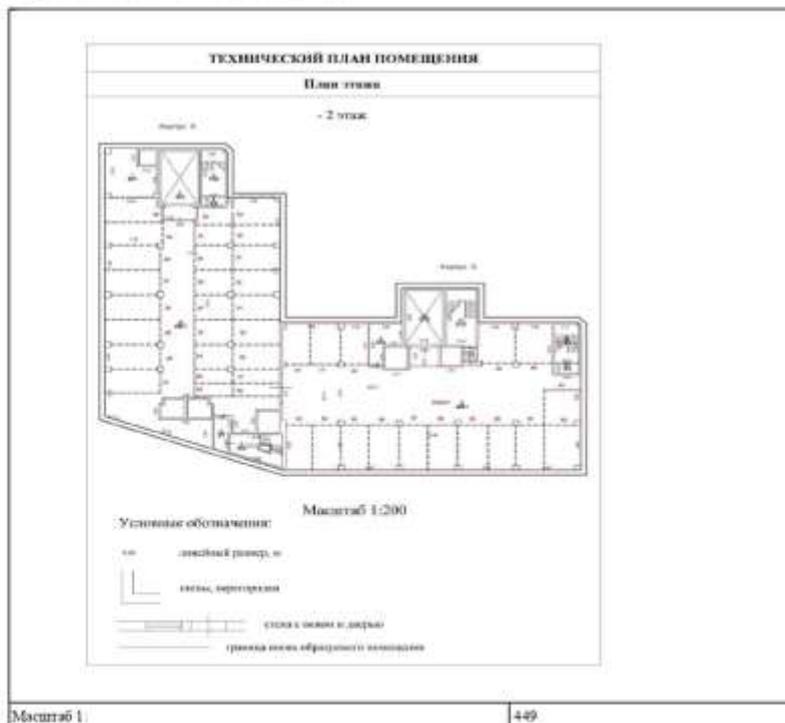
Стр. 3 из 3

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	3
« 20 » декабря 2016 г. № 77/501/16-1483298			
Кадастровый номер:	77:01:0004003:3619		

План расположения помещения на этаже Этаж №-2 :



Начальник отдела		Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.