



ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ»

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. Тел.: (499) 250-00-70, факс: (499) 250-00-73
ИНН 7704205198, КПП 770301001, БИК 044525225, ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки собственности»
Чижова О.В.

О Т Ч Е Т № Н-48/23-1-2

об оценке недвижимого имущества – нежилого помещения площадью 218,3 кв. м., кадастровый номер 77:05:0003003:6270, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Зюзино, проспект Нахимовский, дом 7, корпус 1, помещение 3/1

Дата проведения оценки: 19 мая 2023 года
Дата составления отчета: 24 мая 2023 года

ЗАКАЗЧИК: АО «МОСГАЗ»

МОСКВА
2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр Оценки собственности»

г. Москва

24 мая 2023 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № Н-48/23-1-2 «Об оценке недвижимого имущества – нежилого помещения площадью 218,3 кв. м., кадастровый номер 77:05:0003003:6270, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Зюзино, проспект Нахимовский, дом 7, корпус 1, помещение 3/1» от 24 мая 2023 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-48/23-1-2 от 24 мая 2023 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Центр Оценки собственности» сделан вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 19 мая 2023 г. составляет:

- без учета НДС – **39 577 500** (Тридцать девять миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч пятьсот) рублей.
- с учетом НДС – **47 493 000** (сорок семь миллионов четыреста девяносто три тысячи) руб.

Настоящий Отчет об оценке может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость Объекта оценки.

Настоящая оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года, Федеральных стандартов оценки (ФСО № I-VI), утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, правил и стандартов Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

Генеральный директор
ООО «Центр Оценки собственности»



Чиждова О. В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
4.1.	Сведения о Заказчике оценки	10
4.2.	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	10
4.3.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	11
4.4.	Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки	11
5.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
5.1.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	12
5.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	12
5.3.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	12
5.4.	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	12
5.5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	12
5.6.	Порядковый номер отчета.....	12
5.7.	Дата составления отчета.....	12
5.8.	Дата проведения осмотра	12
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6.1.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
6.2.	Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
6.2.1.	Сведения об имущественных правах на объект оценки	13
6.2.1.1.	Наименование имущественного права	13
6.2.1.2.	Данные о правообладателе.....	13
6.2.1.3.	Балансовая стоимость объекта оценки	13
6.2.2.	Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	13
6.2.3.	Сведения о физических свойствах Объекта оценки.....	13
6.2.4.	Сведения об износе и устареваниях	17
6.2.5.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	18
6.2.6.	Информация о текущем использовании Объектов оценки.....	18
6.2.7.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	18
6.3.	Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	18
6.4.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	18
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.....	20
7.1.1.	Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	20
7.1.1.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	23
7.1.2.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	23
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	23
7.3.	Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.....	25

7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.....	25
7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	40
7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	46
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	47
8.1. Этапы проведения оценки.....	47
8.2. Подходы к оценке	47
8.2.1. Затратный подход при оценке недвижимого имущества.....	48
8.2.2. Сравнительный подход при оценке недвижимого имущества.....	50
8.2.3. Доходный подход при оценке недвижимого имущества.....	52
8.3. Выбор подходов и методов к оценке недвижимого имущества.....	55
9. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	58
9.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	58
9.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода ..	74
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	88
10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.	88
10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.....	88
10.3. Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.....	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	111

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>Объект оценки: нежилое помещение площадью 218,3 кв. м., кадастровый номер 77:05:0003003:6270, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Зюзино, проспект Нахимовский, дом 7, корпус 1, помещение 3/1</p> <p>Имущественные права: право собственности на объект оценки принадлежит Акционерному обществу «МОСГАЗ» (АО «МОСГАЗ»)</p> <p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности</p> <p>Ограничения и обременения оцениваемых прав: не зарегистрировано</p>
Состав объекта оценки, сведения для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение площадью 218,3 кв. м., кадастровый номер 77:05:0003003:6270, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Зюзино, проспект Нахимовский, дом 7, корпус 1, помещение 3/1
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей дальнейшей реализации.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	<p>Рыночная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п. 14 ФСО II:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 19.05.2023 г.; • предполагаемое использование объекта является текущее (фактическое использование); • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	19.05.2023 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения	<p>Специальные допущения Специальных допущений не предусмотрено</p> <p>Существенные допущения.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. В рамках проведения оценки юридическое описание прав на Объект оценки считается достоверным. 2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 3. Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается. <p>Ограничения и пределы применения полученного результата.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен лишь в полном объеме (включая приложения) и в указанных в нем целях. 2. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку или указанным в отчете предполагаемым использованием

	<p>результатов оценки.</p> <p>3. Суждение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки.</p> <p>Если в процессе оценки оценщиком будут выявлены обстоятельства, влияющие на возможность использования результатов оценки, он (оценщик) обязан отразить в отчете такие обстоятельства и связанные с ними ограничения оценки.</p>
Ограничения оценки	Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иных нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, учитываются.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке не может быть использован Заказчиком иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 2. Отчет об оценке может быть предоставлен третьим лицам Заказчиком оценки исключительно с целью, указанной в п. «Цель оценки» настоящего задания на оценку. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут распространять и/или публиковать отчет об оценке объекта оценки без письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (1 экземпляр) и электронном носителе (CD-диск)
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки отсутствует
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	<p>Документы, содержащие характеристики объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Выписка из ЕГРН 17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048261; ➤ Кадастровый паспорт помещения от 15.02.2011 г; ➤ Экспликация и поэтажный план; ➤ Справка БТИ о состоянии здания от 15.02.2011 г.; ➤ Справка о балансовой и остаточной стоимости объекта недвижимого имущества.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Законы и нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Обоснование используемых стандартов оценки

Статья 15 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Настоящий отчет подготовлен с учетом следующих допущений:

1. Отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последующее изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете об оценке.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете об оценке.
5. Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих

на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах вследствие проведения оценки объекта оценки иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

12. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

13. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

14. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

15. Исполнитель и Оценщик освобождаются от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику вследствие использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием виновных неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости Объекта оценки.

16. Копия настоящего отчета, незаверенная надлежащим образом, считается недействительной.

17. При проведении оценки оценщики использовали общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые значения.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части настоящего отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**4.1. Сведения о Заказчике оценки**

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «МОСГАЗ» (АО «МОСГАЗ»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1127747295686, дата присвоения ОГРН: 28.12.2012
Адрес местонахождения	105120, город Москва, Мрузовский пер., д. 11 стр. 1

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Шарапова Анна Юрьевна
Местонахождение оценщика	г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Контактный телефон	+7 (499) 250-00-70
Адрес электронной почты	info@valcenter.ru
Почтовый адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Членство в СРО	Организационно правовая форма, наименование: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»). Адрес: 119017, РФ, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр.3. Дата включения в реестр: 26.02.2008 г. Регистрационный номер оценщика: № 01381
Сведения об оценщике:	Учебное заведение: ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Квалификация: оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом номер: ПП № 872433. Дата выдачи: 05.10.2007 г. Стаж работы: с 2005 г. Гражданская ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование», полис № 022-073-009133/22, выдан 27.12.2022, период страхования с 01.01.2023 по 31.12.2023, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллион) рублей
Информация о сдаче квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат номер № 019812-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 31.05.2021 по 31.05.2024
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Шарапова Анна Юрьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Шарапова Анна Юрьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Шарапова Анна Юрьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700560656
Дата присвоения ОГРН	21.12.2002 г.
Адрес местонахождения	123056, г. Москва, ул. Красина, д.27, стр.2
Почтовый адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53
Телефон, факс	(499)250-00-71, (499)250-00-72, (499)250-00-73
Электронная почта	cc@valcenter.ru, office@valcenter.ru
Номер и дата регистрации МРП	№ 663.157 от 20.09.1999 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7704205198
Банковские реквизиты	Р/с № 40702810038170102713 в Московском банке Сбербанка России к/с 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225
Страхование ответственности	Страховой полис №0327R/776/0000003/20, страховщик – акционерное общество «АльфаСтрахование» (АО «АльфаСтрахование»), срок действия с 01.01.2021 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 1 100 001 000 (Один миллиард сто миллионов одна тысяча) руб.
Сведения о независимости исполнителя	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.4. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки

Для проведения работ по оценке иные организации и специалисты не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание для проведения оценки: Договор № Н-48/23 от 17.05.2023 г.

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки, включая права на объект оценки	Объект оценки: нежилое помещение площадью 218,3 кв. м., кадастровый номер 77:05:0003003:6270, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Зюзино, проспект Нахимовский, дом 7, корпус 1, помещение 3/1
	Имущественные права: право собственности на объект оценки принадлежит Акционерному обществу «МОСГАЗ» (АО «МОСГАЗ»)
	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности
	Ограничения и обременения оцениваемых прав: не зарегистрировано

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	48 128 744 руб. (с учетом НДС)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	46 856 690 руб. (с учетом НДС)
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	Не применялся

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 19 мая 2023 г. составляет:

- без учета НДС – **39 577 500 (Тридцать девять миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч пятьсот) рублей.**
- с учетом НДС – **47 493 000 (сорок семь миллионов четыреста девяносто три тысячи) руб.**

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученная итоговая стоимость объекта оценки действительна только для целей, указанных в задании на оценку. Результаты оценки не могут быть использованы для других целей.

Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в настоящем отчете, может быть признана рекомендуемой для целей, предусмотренных в Задании на проведение оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты использования полученных результатов прошло не более 6 месяцев.

5.6. Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета - № Н-48/23-1-2.

5.7. Дата составления отчета

Дата составления отчета – 24 мая 2023 г.

5.8. Дата проведения осмотра

Дата проведения осмотра - 19.05.2023 г.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является нежилое помещение площадью 218,3 кв. м., кадастровый номер 77:05:0003003:6270, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Зюзино, проспект Нахимовский, дом 7, корпус 1, помещение 3/1.

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН от 17.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-114048261;
- Кадастровый паспорт помещения от 15.02.2011 г.;
- Экспликация и поэтажный план;
- Справка БТИ о состоянии здания от 15.02.2011 г.;
- Справка о балансовой и остаточной стоимости объекта недвижимого имущества.

6.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

6.2.1.1. Наименование имущественного права

Согласно выписке из ЕГРН от 17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048261, право собственности на Объект оценки принадлежит Акционерному обществу «МОСГАЗ» (АО «МОСГАЗ»).

6.2.1.2. Данные о правообладателе

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «МОСГАЗ» (АО «МОСГАЗ»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1127747295686, дата присвоения ОГРН: 28.12.2012
Адрес местонахождения	105120, город Москва, Мрузовский пер., д. 11 стр. 1

6.2.1.3. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на 18.05.2023 г. – 310 026,07 руб.

6.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно данным выписки из ЕГРН от 17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048261 Объект оценки не имеет обременений (ограничений).

6.2.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Сведения о физических свойствах оцениваемого недвижимого имущества приведены ниже.

Табл. 6.1

Описание объекта оценки

Параметры	Значения	Источник данных
<i>Качество прав и экономические характеристики</i>		
Вид права	Собственность	
Правообладатель	АО "Мосгаз"	Выписка из ЕГРН 17.05.2023г. №
Обременения	Не зарегистрировано	КУВИ-001/2023-114048261;
Кадастровый номер	77:05:0003003:6270	Росреестр (/https://rosreestr.ru)
Кадастровая стоимость, руб.	14 568 700,2	
<i>Физические характеристики</i>		

Параметры	Значения	Источник данных
Тип объекта недвижимости	Встроенные помещения	
Функциональное назначение	Нежилое	
Общая площадь, кв. м	218,3	
Номер помещения на поэтажном плане	пом. VI, ком. 1-8, пом. VII, ком. 2, пом. VIII, ком. 1-6, 6а, пом. IX, ком. 1-6, пом. б/н, ком. 6	
Тип планировки	Кабинетная	
Наличие входа	Есть	Кадастровый паспорт помещения от 14.02.2011 г.; Экспликация; Фотографии, представленные заказчиком
Высота потолков	2,10	
Качество отделки	Требует косметического ремонта	
Год постройки здания	1981	
Этаж/Этажность	1/16	
Материал стен	Панель	
Инженерные коммуникации в т. ч:		
водопровод	Централизованный	
канализация	Централизованная	
отопление	Центральное от ТЭЦ	
электроснабжение	Есть	
вентиляция	Приточно-вытяжная	

Источник: данные Заказчика

Табл. 6.2

Фотографии Объекта оценки



Фотография 1



Фотография 2



Фотография 3



Фотография 4



Фотография 5



Фотография 6



Фотография 7



Фотография 8

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

Описание местоположения Объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Зюзино, проспект Нахимовский, дом 7, корпус 1, помещение 3/1.

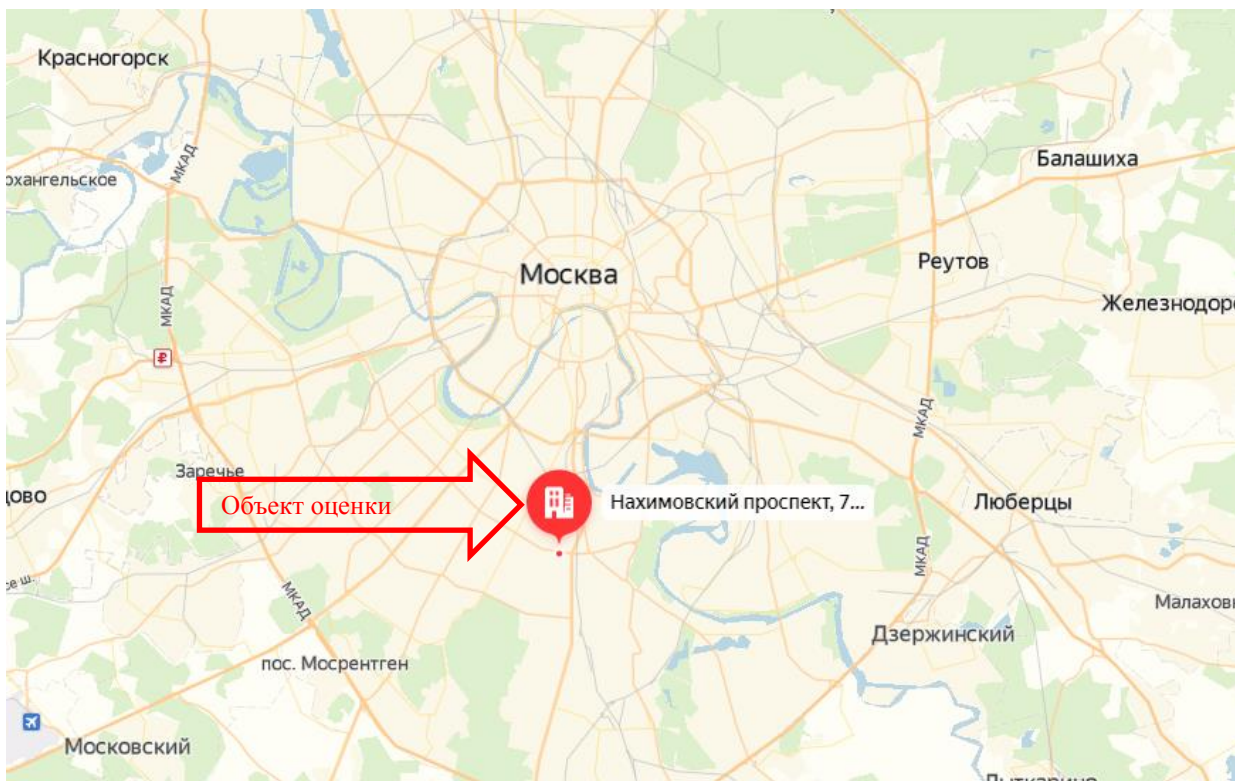
Табл. 6.3

Описание местоположения оцениваемого недвижимого имущества

Значение	Показатель
Адрес оцениваемого объекта	г. Москва, пр-кт Нахимовский, д 7, корп. 1
Округ, район	ЮЗАО, Зюзино
Ценовая зона	Между ТТК и МКАД
Линия застройки	На красной линии
Ближайшая станция метро	Нахимовский проспект
Удаленность от метро	до 5 минут пешком
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В непосредственной близости расположены объекты торгового и административного назначения, жилые дома и объекты социальной инфраструктуры
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения объекта оценки	Средняя
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтированная дорога

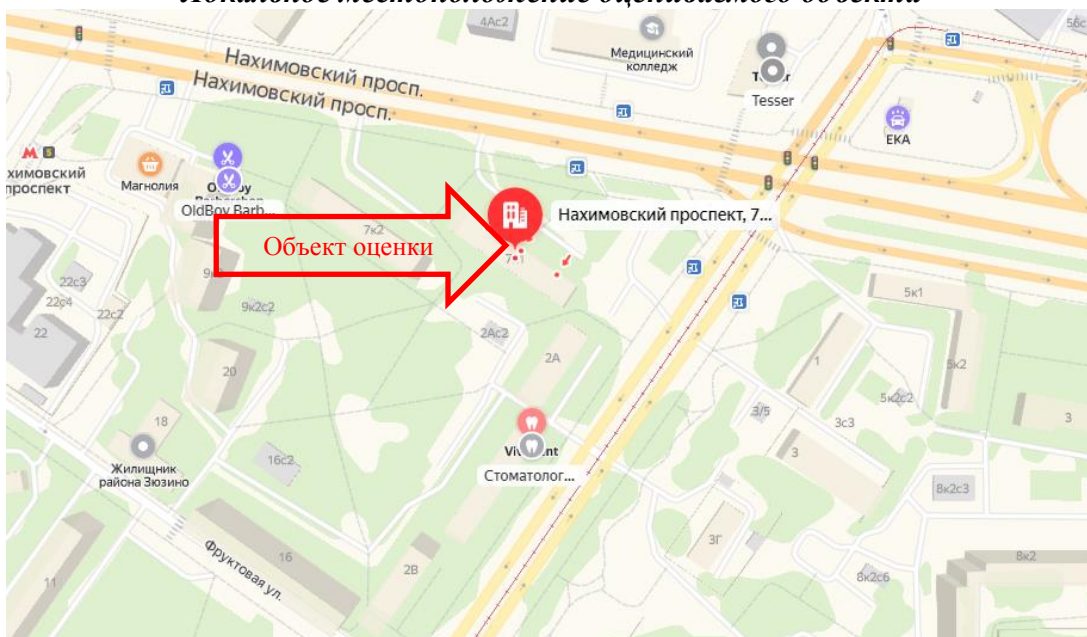
Источник: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение оцениваемого объекта



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика района расположения оцениваемого объекта¹

Район **Зюзино** расположен в юго-восточной части Юго-Западного административного округа.

Граница района Зюзино проходит: по оси Севастопольского проспекта, далее по оси русла р. Котловка, осям: Нахимовского проспекта, Симферопольского бульвара и Балаклавского

¹ Источник информации: <https://zuzino.mos.ru/o-rayone/kratkaya-kharakteristika-rayona/>

проспекта, северной границе территории природного парка «Битцевский лес» до Севастопольского проспекта.

Название местности "Зюзино" происходит от одноименного села, известного с XVI века (село также именовалось Скрябино и Скарятинно). В 1664-66 гг. село принадлежало известной поборнице старообрядчества Ф. П. Морозовой ("боярыня Морозова"), а позднее — боярам Прозоровским. В 1688-1704 гг. была возведена церковь Бориса и Глеба в Зюзино, после чего село в некоторых случаях именовалось по церкви Борисовским или Борисоглебским.

Здание церкви, выстроенное в стиле нарышкинского барокко, сохранилось до настоящего времени (Перекопская ул., 9) и является единственным на территории района памятником архитектуры.

В 1965 г. 1-й Зюзинский проезд получил название Перекопской улицы в честь Перекопа - исторического места сражений в годы гражданской и Великой Отечественной войн. В честь этого переименования здесь и была установлена стелла-памятник «Героям Перекопа 1920-1944гг.».

Сегодня район Зюзино, пятый по численности жителей в Юго-Западном административном округе г. Москвы, расположен на территории площадью 545,04 га.

Преобладающий жилой фонд — застройка первого периода индустриального домостроения с высоким процентом износа.

Транспортное обеспечение жителей осуществляется за счет как метрополитена, так и наземного пассажирского транспорта. На территории района расположены три станции Серпуховско-Тимирязевской линии: "Нахимовский проспект", "Севастопольская" и "Чертановская", а также станция "Каховская" Каширско-Каховской линии метрополитена. Район хорошо обеспечен автобусными и троллейбусными маршрутами.

6.2.4. Сведения об износе и устареваниях

Физический износ – это потеря стоимости за счёт естественных процессов при эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Техническое состояние здания, в котором находится объект оценки – удовлетворительное (физический износ принят в размере 40%, так как г.п. 1981).

Табл. 1.

Шкала экспертных оценок технического состояния

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	16 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	36 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	61 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	81 - 100

Источник информации: МОК-Информ, <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Согласно фотографиям, представленным Заказчиком, оцениваемое помещение требует проведения косметического ремонта.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечивать полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Другими словами, функциональный износ возникает в случае, если оцениваемый объект не отвечает полностью современным требованиям к объектам подобного класса.

Учитывая данные осмотра, эффективный возраст оцениваемого здания, соответствие его физических и технических характеристик требованиям к современным зданиям административного назначения, функциональное устаревание оцениваемого здания отсутствует.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости вследствие изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Учитывая загрузку здания арендаторами, его эффективную эксплуатацию и конкурентные преимущества, факторов воздействия экономического устаревания выявлено не было, экономическое устаревание принято равным 0%.

6.2.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлены.

6.2.6. Информация о текущем использовании Объектов оценки

Согласно информации, представленной Заказчиком, оцениваемый объект не используется.

6.2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

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

6.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

В приведенном описании оцениваемого объекта недвижимости приведена вся информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

6.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования согласно п. 13 – п. 16 ФСО № 7:

«...13. 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

14. 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.

15. 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 рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. 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.»

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования оцениваемого объекта, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- сначала, для земельного участка как условно незастроенного;
- затем, для земельного участка с существующими улучшениями.

Проведенный выше анализ использования нежилого встроенного помещения позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, соответствующим критериям юридической допустимости, физической осуществимости и экономической целесообразности соответствует использование в качестве офисного помещения.

Учитывая цель и задачи оценки, а также месторасположение объекта, характеристику объекта недвижимости, конструктивные и архитектурные особенности, наиболее эффективным использованием является эксплуатация данного объекта в качестве помещений свободного назначения с офисным потенциалом.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

7.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Ситуация в Российской экономике по состоянию март-апрель 2023²

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,0% м/м SA после -0,3 м/м SA месяцем ранее³. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -1,1% г/г после -2,9% г/г в феврале (-2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом по 1 кварталу 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% г/г.

2. Поддержку восстановлению экономике в марте оказал рост промышленного производства – рост на +1,2% м/м SA, в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно, благодаря более позднему спаду в добывающем секторе (март 2022 г. промышленное производство в целом +2,3% г/г, добыча полезных ископаемых +6,7% г/г).

2.1. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г после 10,3% г/г в феврале. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%.

После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г, и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств.

2.2. В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0 м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

3. Объём работ в строительстве в марте с исключением сезонности сократился на -2,2% м/м SA после роста на +1,9% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост замедлился до +6,0% г/г (+11,9% г/г в феврале), превысив уровень аналогичного месяца 2021 г. на +11,7%.

4. В марте возобновился рост выпуска в сельском хозяйстве с исключением сезонного фактора: +1,8% м/м SA после сокращения на -0,3% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост ускорился до +3,3% г/г после +2,6% г/г в феврале.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в марте выросло на +2,1% г/г (в феврале – на +1,6% г/г), молока – на +3,7% г/г (в феврале – на +3,2% г/г), яиц – на +3,8% г/г (в феврале – на +4,4%).

² Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023_05_03.pdf

³ Оценка уточнена с учётом опубликованных Росстатом квартальных данных по ВВП за 2022 г. и пересмотром данных по отдельным показателям за январь-февраль 2023 г., ранее февраль -2,8% г/г, январь -2,9% г/г соответственно.

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в марте вырос на +0,4% м/м SA после снижения на -0,8% м/м SA в феврале. В годовом выражении спад составил -3,6% г/г (-0,4% г/г в феврале).

С исключением трубопроводного транспорта в марте рост составил +0,7% г/г за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта на +0,8% г/г, автомобильного транспорта на +6,2% г/г и воздушного транспорта на +5,7% г/г.

6. Росту экономики в марте способствовал выход в положительную область оптовой торговли – с исключением сезонности рост +5,1% м/м SA после снижения на -3,9% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении сокращение показателя замедлилось до -8,0% г/г после -15,1% г/г в феврале. По отношению к марту 2021 г. спад сократился до -9,2% (-12,0% в феврале).

7. Оборот розничной торговли⁴ в марте с учётом сезонности ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в феврале. В годовом выражении падение замедлилось до -5,1% г/г после -9,0% г/г (-2,3% к марту 2021 г.).

Платные услуги населению сохранились на уровне прошлого месяца +0,0% м/м SA после роста на +1,0% м/м SA в феврале, в годовом выражении +4,2% г/г после +4,6% г/г (+8,4% к марту 2021 г.).

Оборот общественного питания в марте продемонстрировал ускорение роста до +14,9% г/г после +6,6% г/г месяцем ранее (+23,0% к аналогичному периоду 2021 г.).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -2,2% г/г ниже уровня прошлого года после -5,2% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +1,6%.

8. В марте 2023 г. инфляция составила 3,5% г/г (в феврале инфляция составила 11,0%). По состоянию на 24 апреля 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 2,6% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте снизился на -5,8% г/г после снижения на -3,9% г/г в феврале.

В целом по промышленности в марте 2023 г. цены снизились на -10,7% (в феврале снижение на -7,5% г/г).

9. Ситуация на рынке труда сохраняет позитивные тенденции. Уровень безработицы в марте, как и в предыдущем месяце, составил 3,5% от рабочей силы.

В феврале 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,2% г/г, в реальном выражении – рост на +2,0% г/г (+0,6% г/г месяцем ранее). С начала года рост номинальной заработной платы составил +13,3% г/г, реальной заработной платы +1,7% г/г.

Реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 квартале 2023 г. выросли на +0,1% г/г каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0 г/г соответственно).

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +2,5% г/г и доходы от предпринимательской деятельности +8,4% г/г.

⁴ В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли была скорректирована за 2022 г. на 0,2 п.п. вверх. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Экономическая активность													
ВВП	-2,2	-1,1	-2,9	-2,7	-2,1	-2,7	-3,0	-2,0	-2,9	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-10,4	-7,9	-10,2	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-18,6	-21,1	-23,5	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	3,9	4,2	4,6	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	8,1	15,2	9,2	5,3	2,1	12,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,6	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	8,6	3,5 ^{1/2,55} ²	11,0	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7 ³	-	2,0	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3 ³	-	13,2	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-	-	-	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-	-	-	-5,3	0,0	-0,5	3,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Отчёт за март² По состоянию на 24 апреля 2023 г.³ Январь-февраль 2023 г.

Источник: данные МЭР РФ

7.1.1. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Неуправляемые экологические факторы:

- тип почв;
- рельеф местности;
- ветровой режим;
- температурный режим;
- сейсмичность территории;
- загрязнение воздушного бассейна;
- шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

Положительные экологические факторы

По информации, имеющейся в свободном доступе и представленной Заказчиком, Оценщиком не были выявлены положительные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Негативные экологические факторы

По информации, имеющейся в свободном доступе и представленной Заказчиком, Оценщиком не были выявлены негативные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

7.1.2. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

По результатам анализа данных, предоставленных Заказчиком, а также информации, имеющейся в свободном доступе, Оценщиком не были выявлены прочие факторы, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является встроенное помещение, общей площадью 218,3 кв. м, кадастровый номер 77:05:0003003:6270, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Зюзино, проспект Нахимовский, дом 7, корпус 1, помещение 3/1.

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- ближайшее окружение объекта оценки составляют, в основном, объекты торговли, административные объекты, жилые дома, объекты социальной инфраструктуры;
- тип помещения: нежилое, встроенное помещения;
- этаж расположения – 1 этаж;
- условия парковки – стихийная;
- состояние отделки – требует косметического ремонта;

- объект обеспечен всеми инженерными коммуникации в объеме, достаточном для его функционирования в соответствии с наиболее эффективным использованием;
- на дату оценки объект оценки не используется.

По данным «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 6-е издание, АБН-Консалт на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы существует следующая градация:

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В АНКЕТАХ

1. Специализированные объекты офисного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Офис класса А+	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А+»
Офис класса В+	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В+»
Офис класса С+++	Офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.
Офисные особняки	Отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 5 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особые конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А» отнесены к классу «А»; «В+» и «В» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://bizneszama.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-karakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

*** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «D», в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не отделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны

2. Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	Торгово-развлекательные комплексы и центры, метамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

3. Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	Объекты данной группы возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в южной и северной частях здания, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

Таким образом, объект оценки встроенное помещение в ЮЗАО г. Москвы, относится к помещениям свободного назначения с офисным потенциалом.

7.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

Рынок офисной недвижимости г. Москвы I квартал 2023 года⁵

Предложение

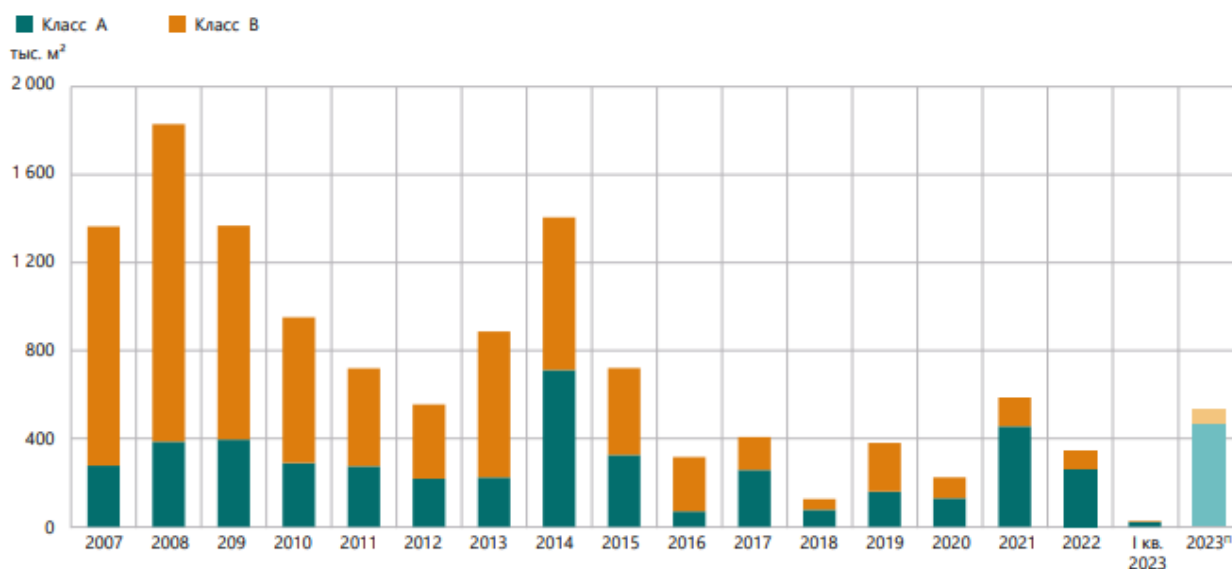
По итогам 2022 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы составил более 17,9 млн. кв. м, из которых 5,3 млн. кв. м относятся к классу А, а 12,6 млн. кв. м – к классу В.

В I квартале 2023 года разрешение на ввод в эксплуатацию получили три объекта совокупной арендуемой площадью 26,9 тыс. кв. м: БЦ «Ломоносов» (18,4 тыс. кв. м) и строение 2 в жилом квартале Луску (3,5 тыс. кв. м), относящиеся к классу А, и Astoriya II (5 тыс. кв. м) – к классу В. При этом оба объекта класса А не увеличили долю свободных офисов, поскольку не предлагают площади к прямой классической аренде.

В 2023 году к вводу планируется более 530 тыс. кв. м офисной недвижимости, при этом более 80% площадей относятся к классу А.

Рис. 7.2

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 7.3

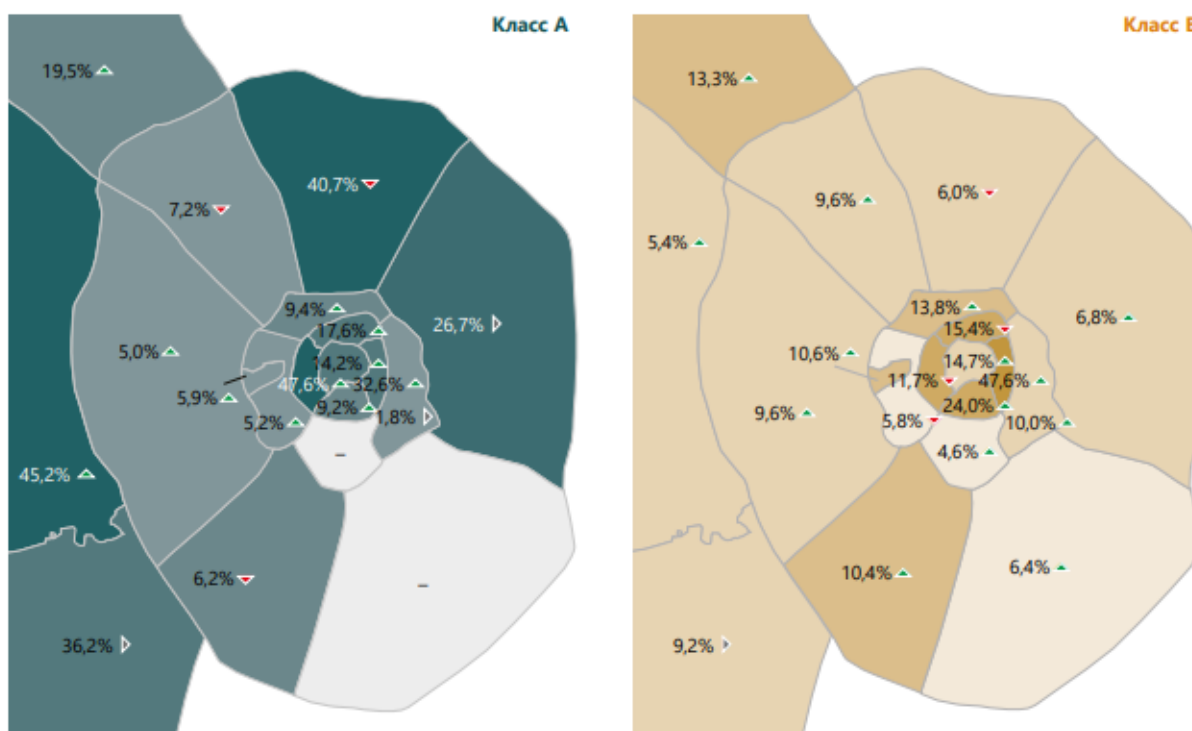
Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 7.4

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

Вакантность

С начала года показатель доли свободных площадей увеличился на 0,3 п. п. и 0,7 п. п. в классах А и В – до 13,3% и 8,1% соответственно. Свободными на рынке оказались около 709 тыс. кв. м офисных площадей класса А, а также более 1 млн. кв. м офисов класса В.

Заметный рост вакантности продолжает отмечаться в премиальных объектах столицы: с начала года показатель вырос на 2 п. п. (до 15,4%).

В первые три месяца 2023 года в классе А было отмечено замедление темпов роста показателя доли вакантных помещений, основная активность по высвобождению площадей иностранными игроками, а также оптимизация российского бизнеса прошла во вторую

половину 2022 года. При этом объекты, которые были введены в январе – марте 2023 года, не добавили маркетируемого спекулятивного предложения на рынок.

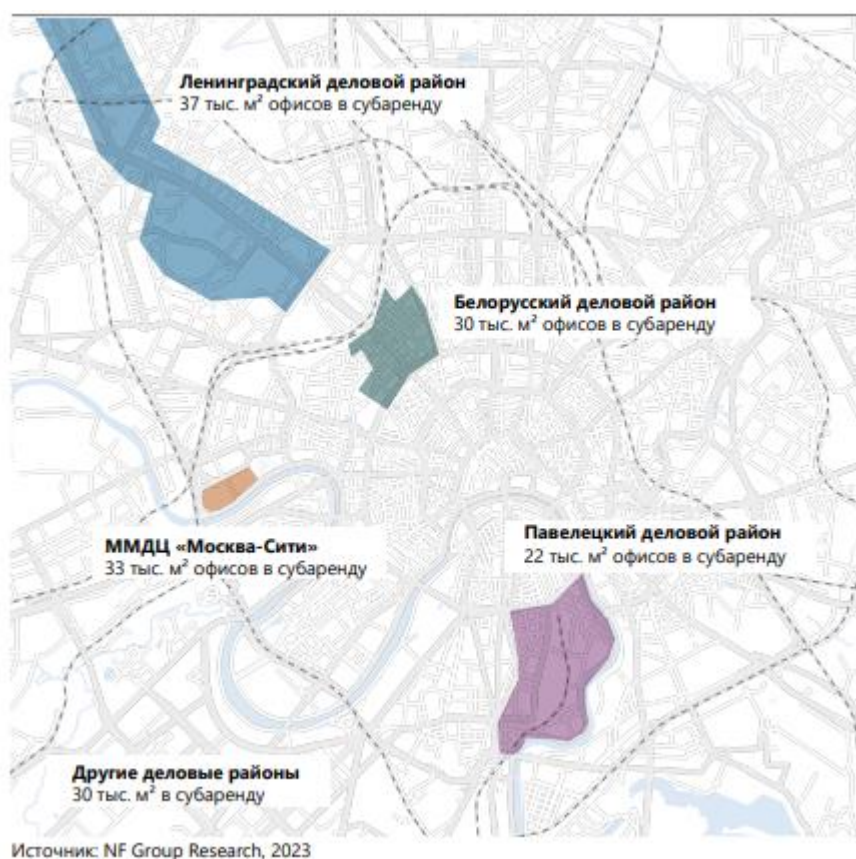
Субаренда

В 2022 году на столичном рынке возник объем офисов, предлагаемых в субаренду; в основном это офисы иностранных компаний, решивших покинуть российский рынок или сократить деятельность на территории России, а также отечественные игроки, оптимизирующие пространство. В течение года объем офисов, предлагающийся в субаренду, варьировался в пределах 150–200 тыс. кв. м, по итогам года показатель достиг уровня 166 тыс. кв. м.

По итогам первых трех месяцев 2023 года объем таких офисов составил 152 тыс. кв. м. Такой тип вакантных помещений составляет 8% от всех свободных помещений на рынке (учитывая офисы, предлагаемые в прямую аренду, и свободные места в гибких офисах). Наибольший объем субаренды сконцентрирован в качественных бизнес-центрах класса А в развитых деловых районах Москвы.

Рис. 7.5

Деловые районы Москвы



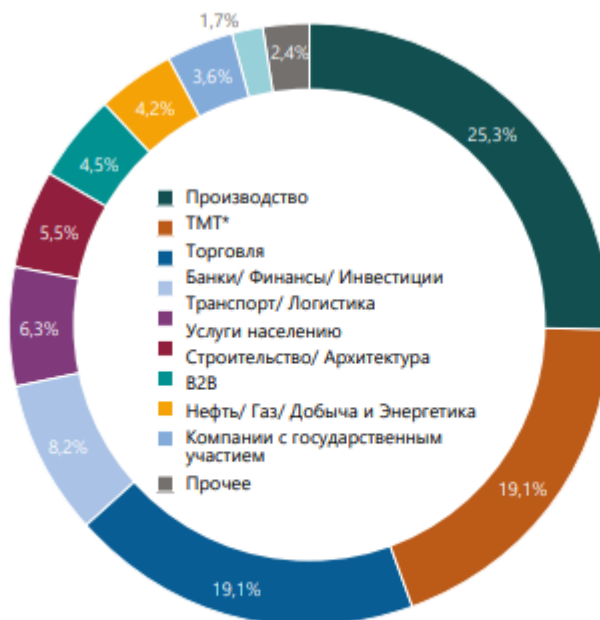
Спрос

Объем годового чистого поглощения (показателя разницы между объемом площадей класса А, которые были заполнены за определенный период, и площадей, которые вышли на рынок пустыми), оказался положительным, как и в предыдущие два квартала, и составил 4,4 тыс. кв. м. Крупные сделки, где реализовывались здания/блоки больших размеров, а также ограниченный объем ввода не снизили чистое поглощение до отрицательных значений. Однако количество незаполненных офисов класса В выросло, поскольку менее качественные помещения оказались в большей степени подвержены влиянию кризиса 2022 года и совокупный результат чистого поглощения составил -75,7 тыс. кв. м офисных площадей класса А и В.

Наиболее активными пользователями офисов в I кв. 2023 стали компании производственного сектора (25,3%), сектора ТМТ* с долей 19,1%, а также торгового сектора, 19,1%. Средний размер сделки аренды составил в I кв. 2023 году 1 030 м².

Рис. 7.6

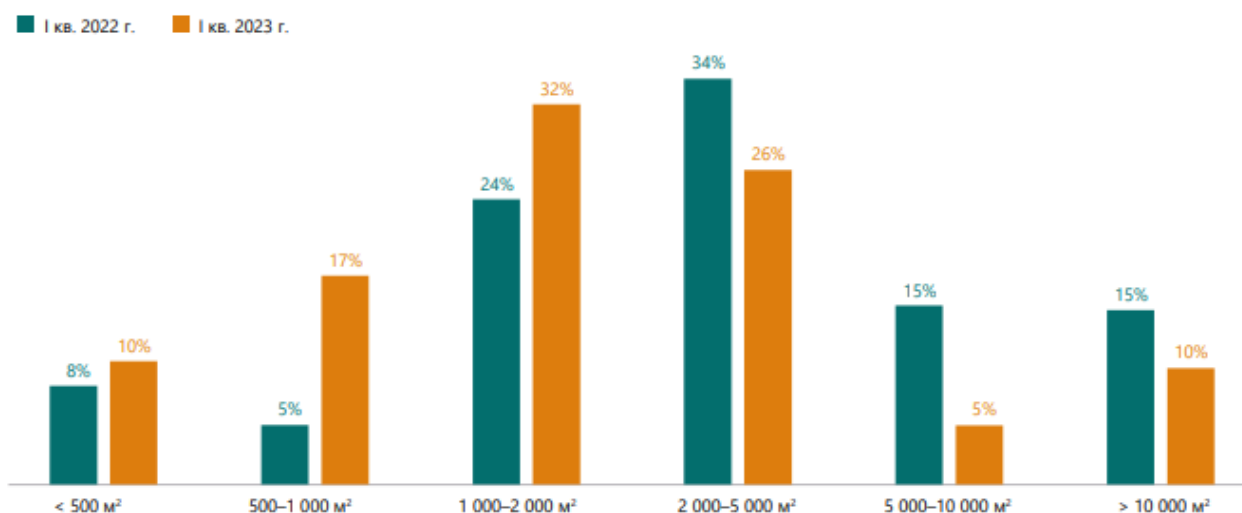
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации
 Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 7.7

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: NF Group Research, 2023

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве 2022 г.

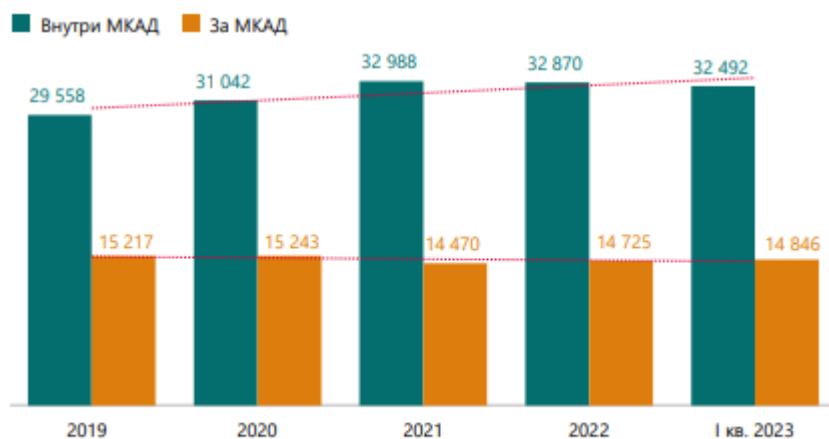
Компания	Объем сделки, м ²	Тип сделки	Офисное здание
Деметра-Холдинг	10 000	Аренда	Эрмитаж Плаза
Такском	5 085	Аренда	Калужский
Chery NNF	4 433	Аренда	Метрополис
Газпромнефть-СМ	3 832	Аренда	Arcus III
Red Wings	3 500	Аренда	Жуковский БЦ

NNF Сделки компании NF Group

Источник: NF Group Research, 2023

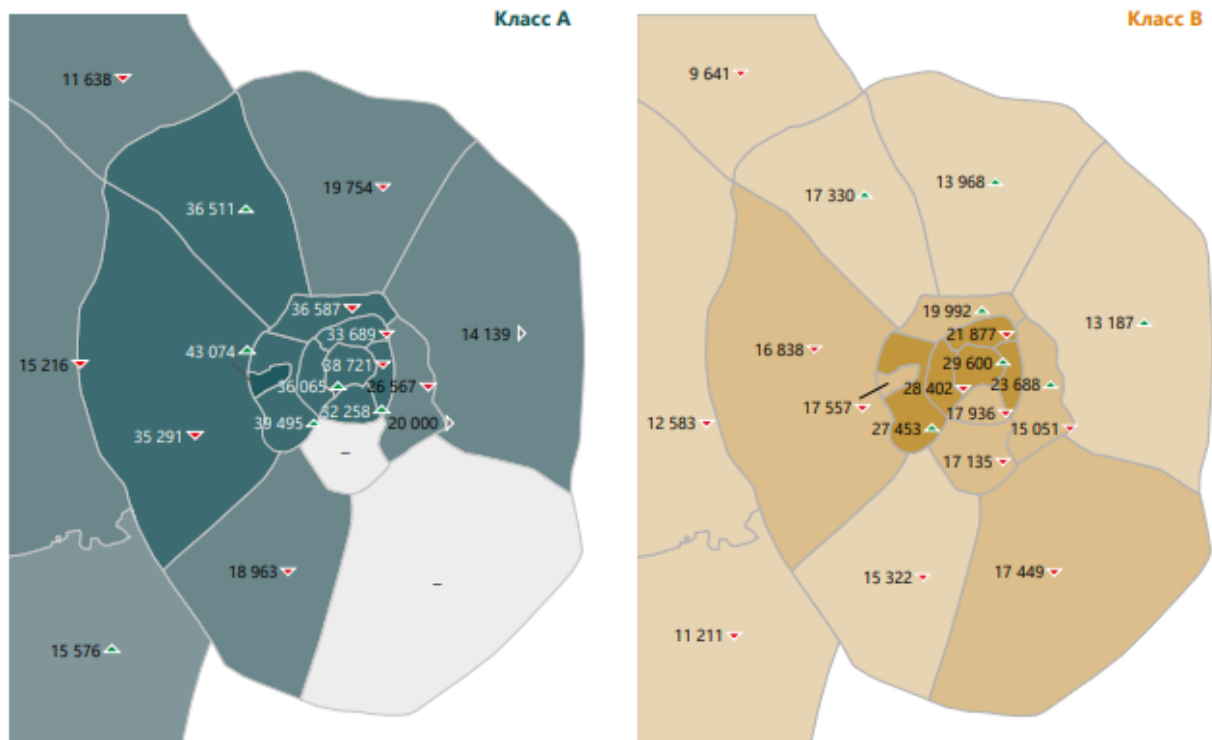
Коммерческие условия

По итогам I квартала 2023 года запрашиваемая средневзвешенная ставка в классе А выросла на 0,6% и составила 26 203 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – снизилась на 1% и составила 17 408 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС). Динамика ставки класса А обусловлена тем, что на рынок продолжает выходить предложение по условиям выше средних показателей, в частности, в зданиях премиального сегмента. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах продолжила снижение и на конец марта составила 42 243 руб./кв. м / год, что оказалось на 2,4% ниже ставки конца 2022 года.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А по зонам, номинированных в российских рублях

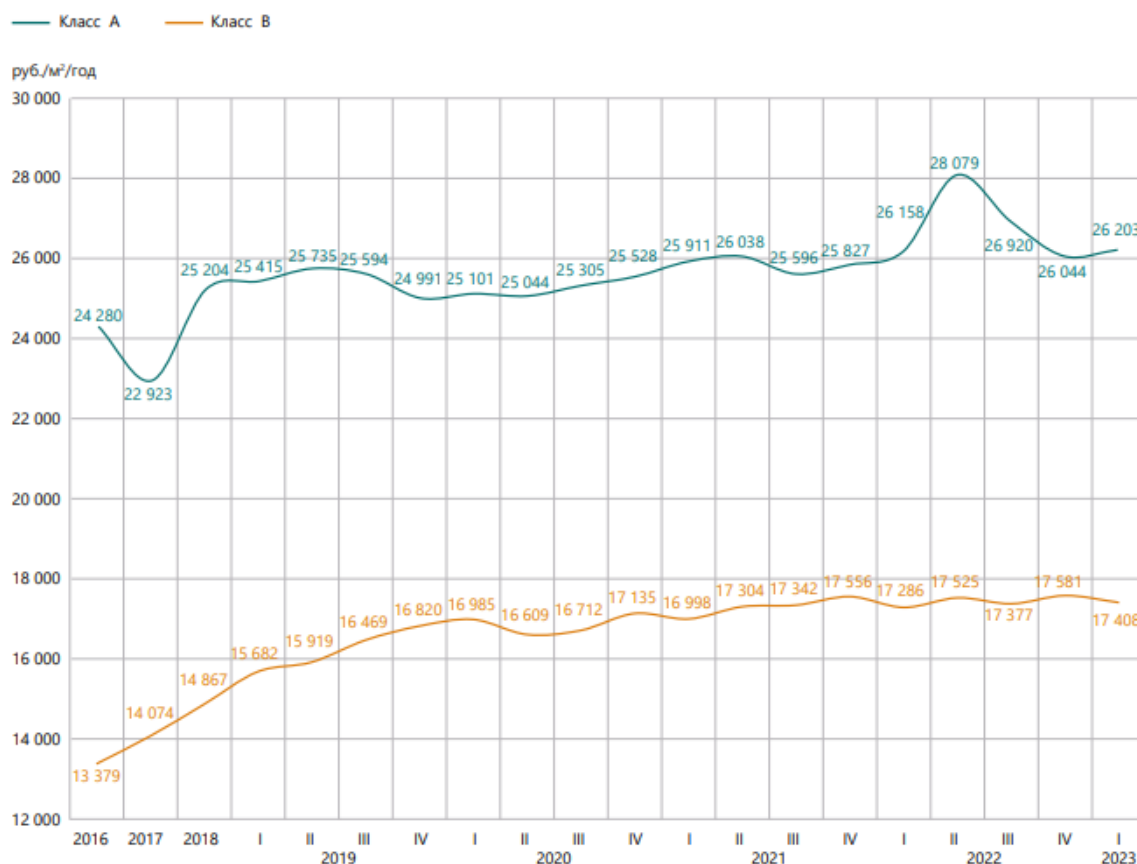
Источник: NF Group Research, 2023

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м /год



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: NF Group Research, 2023

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Прогноз

В 2023 году ввод новых объектов может составить более 530 тыс. кв. м, где более 80% будут являться проектами класса А.

По итогам 2023 года показатель вакантности может достигнуть 11–12% в классе А и 7,5–8,0% в классе В. Тем не менее при условии усиления негативных внешних факторов показатель свободных офисных площадей может вырасти в течение года до 14% в классе А и до 9% в классе В.

В зависимости от сценария развития внешней ситуации запрашиваемые ставки аренды в классе А могут возрасти до 26 000–27 000 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС) и остаться на уровне 17 500–17 600 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и

НДС) в классе В (при стабильном внешнем фоне) и снизиться до 24 000–26 000 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС) в классе А и 17 000–17 500 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при усилении напряженности).

Рис. 7.12

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В				
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	38 721		14,2%		29 600		14,7%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	32 258	32 684	9,2%	18,3%	17 936	24,0%	22,6%	
	СК Запад	577	35 065		47,6%		28 402	11,7%		
	СК Север	673	33 689		17,6%		21 877	15,4%		
	СК Восток	410	26 567		32,6%		23 688	47,6%		
ТТК	ТТК Юг	1 295	-	36 426	-	7,8%	17 135	4,6%	8,2%	
	ТТК Запад	817	39 495		5,2%		27 453	5,8%		
	ТТК Север	1 136	36 587		9,4%		19 992	13,8%		
	ТТК Восток	1 142	20 000		1,8%		15 051	10,0%		
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	43 074		5,9%		17 557			10,6%
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 122	19 754	26 216	40,7%	10,0%	13 968	6,0%	8,0%	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 075	36 511		7,2%		17 330	9,6%		
	ТТК-МКАД Запад	2 220	35 291		5,0%		16 838	9,6%		
	ТТК-МКАД Юг	1 497	-		-		17 449	6,4%		
	ТТК-МКАД Юго-Запад	732	18 963		6,2%		15 322	10,4%		
	ТТК-МКАД Восток	1 005	14 139		26,7%		13 187	6,8%		
За МКАД	Химки	271	11 638	14 846	19,5%	33,7%	9 641	13,3%	9,2%	
	Запад	612	15 216		45,2%		12 583	10 701		5,4%
	Новая Москва	406	15 576		36,2%		11 211	9,2%		
Итого		17 953	26 203		13,3%		17 408		8,1%	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: NF Group Research, 2023

7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже офисной недвижимости

В таблице ниже представлен анализ цен предложений по продаже и аренде коммерческой недвижимости в районе расположения Объекта оценки.

Анализ цен предложений по продаже коммерческой недвижимости в районе расположения Объекта оценки

№ п/п	Адрес	Текст объявления ⁶	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Источник информации
1	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Болотниковская ул., 36к6	Помещение 64 м2 располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада. Есть место для размещения рекламы. Парковка с трех сторон и пешая проходимость. Помещение пригодно для размещения алкомаркета (возможность лицензии), ПВЗ и интернет-магазинов и складов, салона услуг красоты и здоровья, магазина Цветы, фермерских продуктов, хозяйственных товаров. Потенциальный МАП 130 000 руб. Подробнее - звоните. ЛОТ 101-9757	17 000 000	64,0	265 625	https://www.cian.ru/sale/commercial/275089502/
2	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 17/68	Нежилое помещение свободного назначения. Первый этаж жилого дома. Первая линия улицы Намёткина, в пешей доступности от метро. Налоговая: 27. Лифты: Есть. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная. Описание помещения: Общая площадь помещения - 265,8 м2, которое состоит из двух обособленных помещений (в одном свидетельстве): 248,8 м2 и 17.7 м2. В большом помещении три входа: два с улицы Намёткина и один со двора. В малом - один вход с улицы. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Подходит под: медцентр. Тип налогообложения: УСН. Лот 36156-62	69 000 001	265,8	259 594	https://www.cian.ru/sale/commercial/285126941/
3	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Кржижановского, 18К2	Продается помещение 88,8 м2 . Данное помещение находится на 1 этаже жилого дома в районе с развитой инфраструктурой . Блок состоит из 4-ех изолированных комнат, 2-х отдельных санузлов, 2-х кухонь, зоны встречи гостей. Внутри сделан качественный евроремонт. Вся мебель и техника остается , можно сразу начинать работать. Оперативный показ и быстрый выход на сделку! Возможен торг !	26 000 000	88,8	292 793	https://www.cian.ru/sale/commercial/285974933/
4	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Перекопская ул., 34к3	Продается нежилое помещения (с АРЕНДАТОРАМИ). Общая площадь помещения 71 кв.м. Помещение с качественным ремонтом. Коммунальные платежи распределяются полностью между арендаторами . Рядом открылось новая станция кольцевого метро Зюзино . Видеонаблюдение, интернет, охранная, пожарная сигнализация. Первая линия домов. Хорошо просматриваются с двух сторон дороги, видно как автомобилистам так и пешеходам.	19 600 000	71,0	276 056	https://www.cian.ru/sale/commercial/287214368/

⁶ Тексты объявлений приведены дословно, с сохранением орфографии и пунктуации авторов.

№ п/п	Адрес	Текст объявления ⁶	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Источник информации
		Street retail. Помещение свободного назначения , можно использовать как , парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, клуб, ателье одежды, кондитерская, выставка, бытовые услуги, цветы, фрукты, хостел, гостиница, продукты, школа, стоматология, мастерская, авиа кассы, сра салон, арендный бизнес, бытовая техника, готовый бизнес, зоомагазин, клиентский офис, маникюр, массажный салон, обувь, одежда, оптика, представительство, пункт выдачи, рабочее место, салон, салон связи, стрит ритейл, супермаркет, товары для дома, торговля, торговое, турагенство, фото студия, химчистка, ювелирный, швейный цех, услуги, учебный центр. И т.д				
5	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Перекопская ул., 11К4	Продажа помещения свободного назначения. Выгодное вложение средств! ОТЛИЧНАЯ ЛОКАЦИЯ, реально 200 м от м.Зюзино. Прогнозируемый пассажиропоток свыше 150 000 человек в сутки. Под окнами интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. ДКП более 4х лет, 2 взрослых собственника. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. На данный момент помещение в статусе жилой квартиры, требуется перевод в нежилое помещение, поэтому и цена соответствующая. Расположено на 1м этаже 12эт дома. Отличный ремонт, все новые коммуникации, всего 1 несущая стена, все 3 окна выходят на дорогу. Дом в программу реновации не входит! Район очень активно застраивается и территория возле метро быстро осваивается. В районе Зюзино - самые большие темпы роста цен на недвижимость в Москве, самый активный район по строительству новых домов по реновации. Развитая инфраструктура, в соседних зданиях школа, детсад, поликлиника, управа района, рядом ТРЦ Prime Plaza и Бухарест. У дома 2 бесплатные парковки.	14 200 000	45,1	314 856	https://www.cian.ru/sale/commercial/285586571/
6	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, пер. 1-й Котляковский, 2Ак3 В	ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ! Площадь : 67,5м Высота потолков :4м Мощность подведенная: 60кВт, три фазы по 16,9кВт Отдельный вход с улицы. Панорамные окна. Количество жителей в комплексе : свыше 14тыс чел. Собственник : Физ.лицо. Имеется несколько оферов на аренду от сетевиков : от 200.000р Арендный поток. Боз обременений, помещение без ремонта. Быстрый выход на сделку. Прямая продажа без комиссий!	22 800 000	67	340 299	https://www.cian.ru/sale/commercial/286989605/
7	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Цюрупы, 8К1	Продается объект коммерческой недвижимости, расположенный на 1 этаже жилого дома с двумя отдельными входами, всеми коммуникациями и отличным местоположением. Пешая	20 000 000	63,69	312 990	https://www.cian.ru/sale/commercial/287082079/

№ п/п	Адрес	Текст объявления ⁶	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Источник информации
		доступность до станции метро Профсоюзная - 10 минут пешком! во дворе удобная парковка, объект разделен на два отдельных помещения. В одном из них уже имеется действующий арендатор, 75 тысяч рублей в месяц) + коммунальные услуги. Второе помещение с косметическим ремонтом и так же готово для сдачи. Оперативный показ.. Номер в базе: 9344525.				
8	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 17/68	Продаётся нежилое помещение свободного назначения. Первый этаж жилого дома. Три входа: два с улицы и один со двора. Один вход с улицы - отдельное помещение 17,7 кв.м. Первая линия улицы Намёткина. 10 мин пешком от метро "Зюзино". Общая площадь 265,8 кв.м. Для использования под медицинский центр, пункт выдачи, салон красоты, магазин и прочего. Текущие арендаторы : Ozon, школы китайского и английского языка, а также курсы вязания.	63 000 000	265,8	237 021	https://www.cian.ru/sale/commercial/268969528/
9	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Балаклавский просп., 15	АО "Банк ДОМ.РФ" реализует имущественный комплекс с объектами недвижимости (здания, сооружения и т. п.) Комплекс включает в себя: Торгово-офисное помещение площадью 51,5 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0006003:3701 Информация об имущественном комплексе: - Один собственник юридическое лицо. Информация о продаже: - Способ продажи: Прямая продажа Возможно приобретение за счет кредитных средств.	11 826 000	51,5	229 571	https://www.cian.ru/sale/commercial/285613497/
Среднее значение, руб./кв. м					276 571	
Минимальное значение, руб./кв. м					229 632	
Максимальное значение, руб./кв. м					340 299	

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Таким образом, цены продаж коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 229 632 до 340 299 руб./кв. м.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде офисной недвижимости

В таблице ниже представлен анализ цен предложений по аренде коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки на дату оценки.

Анализ цен предложений по аренде коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Адрес	Текст объявления ⁷	Ставка аренды, руб. в месяц	Площадь, кв. м	Удельная ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
1	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 93	==ЛОТ 209156== Сдается коммерческое помещение свободного назначения. На первой линии Ленинского проспекта, с отдельным входом с улицы и парковкой, оно идеально подойдет для магазина, ресторана, банка, салона красоты или аптеки - все зависит от ваших бизнес-планов и желаний. Это просторное помещение площадью 100 квадратных метров находится на первом этаже жилого дома и может быть арендовано на длительный срок. В помещении выполнен качественный ремонт и есть все необходимые коммуникации, такие как центральное отопление, автономная вентиляция, локальное кондиционирование, а также система видеонаблюдения и охранно-пожарная сигнализация. Вы можете воспользоваться выгодной упрощенной системой налогообложения и предоставленными арендными каникулами, что проявляется в гибкости подхода к бизнесу. ЗВОНИТЕ, ОПЕРАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ ПОКАЗА.		100,0	42 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/287532741/
2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, просп. Вернадского, 9/10	ОТ СОБСТВЕННИКА! АКТУАЛЬНЫЕ ФОТО/ИНФОРМАЦИЯ и ВИДЕО 2023! ПСН/ОФИС/ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ на ПРОСПЕКТЕ ВЕРНАДСКОГО 9/10! Прямая аренда помещений свободного назначения под офис/торговую площадь и иной вид деятельности по согласованию в ШАГЕ ОТ МГУ имени М. В. ЛОМОНОСОВА блоками РАЗНЫХ ПЛОЩАДЕЙ! Вблизи м. Университет, м. Ломоносовский проспект и м. Профсоюзная. УДОБНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ АВТОДОСТУПНОСТЬ к ЛОМОНОСОВСКОМУ ПРОСПЕКТУ и ТТК! БЕЗ КОМИССИИ! ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ! УСН. Коммунальные платежи и интернет оплачиваются отдельно. Смешанная/кабинетная планировка с элементами OPEN-SPACE. ПЕРЕПЛАНИРОВКА по согласованию. МОКРЫЕ ТОЧКИ. ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫВЕСКИ НА ФАСАДЕ. Парковка как стихийная городская, так и по рассмотрению собственником на отдельной территории во дворе. Арендные каникулы и юридический адрес по согласованию. Развитая инфраструктура в историческом старинном культурном р-оне Гагаринский вокруг здания для сотрудников: рестораны, театры, салоны красоты, мини-маркеты, банки, аптека и т.д. Готовы рассмотреть любые варианты! CONTACT US TO GET DETAILED INFORMATION AND TO ARRANGE A VIEWING! ЗВОНИТЕ (будни и выходные)!		82,0	51 220	https://www.cian.ru/rent/commercial/284613164/
3	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Профсоюзная ул., 5/9	Без комиссии. Предлагается в аренду уютное помещение с отдельным входом. 1 линия домов. Есть место для размещения вывески на фасаде. Общая площадь 68,6 м2. Свободная планировка. Высота до потолка 2,9 м. Электрическая мощность 10 кВт. Доступ 24/7. Помещение расположено на 1 этаже 17 этажного жилого дома. Сверхинтенсивный автомобильный и пешеходный трафик. По адресу: Москва, Профсоюзная ул., 5/9 3 - 20 минут пешком от метро Академическая, Профсоюзная или Университет. Прямая аренда от собственника. УСН. Арендные каникулы предоставляются. Если остались дополнительные		68,6	52 476	https://www.cian.ru/rent/commercial/276486971/

⁷ Тексты объявлений приведены дословно, с сохранением орфографии и пунктуации авторов.

№ п/п	Адрес	Текст объявления ⁷	Ставка аренды, руб. в месяц	Площадь, кв. м	Удельная ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
вопросы звоните или пишите. Напишите автору						
4	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Ивана Бабушкина, 19/1	<p>ЦЕНА СНИЖЕНА НА МЕСЯЦ!!! АКЦИЯ - ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ АРЕНДЫ СКИДКА 30%%%!!! В ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ предлагается помещение свободного назначения (street-retail) с РЕМОНТОМ! Площадью 130 м2 в густонаселенном жилом районе Москвы в 10 минутах пешком от метро. Преимущества и характеристики помещения: - Помещение подходит под любые виды деятельности: торговля, услуги, офис. Идеально для магазина, офиса юридических услуг, КОФЕЙНИ, Табак, ремонт и продажа Телефонов, салона красоты, дома быта и т.д. - ЮЗАО, район АКАДЕМИЧЕСКОЙ, 10 минут пешком от станции метро Профсоюзная. - 1-й этаж жилого 5-этажного здания. 1-я линия. Отличная видимость с улицы и остановок общественного транспорта. - Шикарная узнаваемая входная группа на ТРАФИКЕ БОЛЬШЕ 4 тысяч человек в день! - Отдельный высокий вход с организованной парковкой перед фасадом. - Густонаселенный спальный район с развитой инфраструктурой города Москвы - Торговое соседство Дикси и Красное и Белое увеличивает трафик потенциальных клиентов и рентабельность объекта - Высокий автомобильный и пешеходный трафик. - Прекрасные рекламные возможности. - Помещение с ремонтом. - Благоприятное торговое окружение. - Электрическая мощность 15 кВт. Увеличение по запросу ВОЗМОЖЕН ДОГОВОР С ПРАВОМ СУБАРЕНДЫ!!! Наиболее свежую информацию, а также условия аренды, арендные каникулы и т.д. можно уточнить у владельца объявления.</p>	154,0	50 649	https://www.cian.ru/rent/commercial/272026356/	
5	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 43	аренда помещения на 1-й линии домов проспекта, с витринами, высокими - 5,2м потолками, парковкой. Окружение - салоны красоты элит класса, магазины мебели, тканей, интерьера и т.д.	138	52 087	https://www.cian.ru/rent/commercial/286644609/	
6	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Новочеремушкинская ул., 17	Предлагается в долгосрочную аренду коммерческое помещение 150,4 м2 на 1 этаже жилого комплекса бизнес-класса Новочеремушкинская 17. 1-ая линия ул. Дмитрия Ульянова (Street retail), в 7-ми минутах ходьбы от метро Академическая. Рядом остановка общественного транспорта, большой автомобильный и пешеходный трафик. Открытая планировка, есть две мокрые точки. Мощность до 35 кВт (возможно увеличение силами арендатора) Помещение без отделки, высота потолков-5,6 м. Можно увеличить площадь помещения на 60 м2 за счет установки антресоли.	150,4	43 883	https://www.cian.ru/rent/commercial/257574328/	
7	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ломоносовский просп., 18	АКЦИЯ - ПЕРВЫЕ ТРИ МЕСЯЦА РАБОТЫ СКИДКА 30%!!! Прямая аренда от собственника! Шикарный street - retail около метро от собственника! ЭКСКЛЮЗИВНОЕ предложение в густо населенном престижном спальнике на западе Москвы! БЕЗ КОМИССИИ, напрямую от Собственника. Шаговая доступность от метро Университет, Большого Московского Цирка и остановок общественного транспорта. Свободная парковка напротив Помещения. Плотность населения составляет свыше 12,5 тысяч человек.	192	56 250	https://www.cian.ru/rent/commercial/284058924/	

№ п/п	Адрес	Текст объявления ⁷	Ставка аренды, руб. в месяц	Площадь, кв. м	Удельная ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
		Сложившееся торговое соседство известных брендов - обеспечит ВЫСОКУЮ ПОКУПАТЕЛЬСКУЮ СПОСОБНОСТЬ!!! 1-я линия домов. ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД!!! ВЫСОКИЕ РЕКЛАМНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ!!! Электрическая мощность 25 кВт. Арендные каникулы предоставляются, условия обсуждаются индивидуально.				
8	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Варшавское ш., 74К3	Прямая аренда от собственника! ДЛЯ ЦВЕТОЧНОГО И ПРОДУКТОВОГО БИЗНЕСА ВОЗМОЖНЫ ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ!!! Выгодный стрит ритейл около метро! Льготная ставка на первый год! В АРЕНДУ ОТ СОБСТВЕННИКА предлагается ШИКАРНОЕ помещение СВОБОДНОГО назначения В НЕЖИЛОМ ДОМЕ (street-retail) в густонаселенном жилом районе Москвы в 1 минуте ходьбы от станции метро Варшавское БКЛ. ВОЗМОЖНА АРЕНДА БЛОКАМИ. Каждый блок оборудован мокрой точкой и мощностью от 7 до 40 Квт. Преимущества и характеристики помещения: - Помещение подходит под любые виды деятельности: торговля, услуги, офис. - ЗАО, район Нагорная, 1 минута пешком от станции метро ВАРШАВСКАЯ БКЛ; - 1-й этаж пятиэтажного НЕЖИЛОГО здания. Бесплатная парковка у входа. - Густонаселенный спальный район на юге Москвы. - Высокий автомобильный и пешеходный трафик. - Предположительный ежедневный трафик около помещения 12 тысяч человек! - Прекрасные рекламные возможности. - Помещение с типовым ремонтом, а значит возможны любые интерьерные решения. - Благоприятное торговое окружение. Наиболее свежую информацию можно уточнить у владельца объявления.		365	47 619	https://www.cian.ru/rent/commercial/276404377/
		Среднее значение, руб./кв. м			49 523	
		Минимальное значение, руб./кв. м			42 000	
		Максимальное значение, руб./кв. м			56 250	

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Таким образом, ставки аренды коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 42 000 до 56 250 руб./кв. м/год.

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

Условия продажи (предложения)

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 53: скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москва находятся в диапазоне 9,57-15,36%; скидка на торг при сдаче в аренду – в диапазоне 8,95-16,63%.

Табл. 7.3

Скидки на торг при продаже/аренде офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Удаленность от метро

Корректировка на удаленность от метро определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 54. В таблице ниже представлены корректирующие коэффициенты на удаленность от метро.

Табл. 7.4

Шкала зависимости цены предложения и ставок аренды объектов недвижимости от их удаленности от станций метрополитена

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	
	ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	1,00	1,25	1,41	1,57	1,68
	ДО 5 МИН	0,80	1,00	1,13	1,25	1,34
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,71	0,88	1,00	1,11	1,19
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,64	0,80	0,90	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,60	0,75	0,84	0,93	1,00

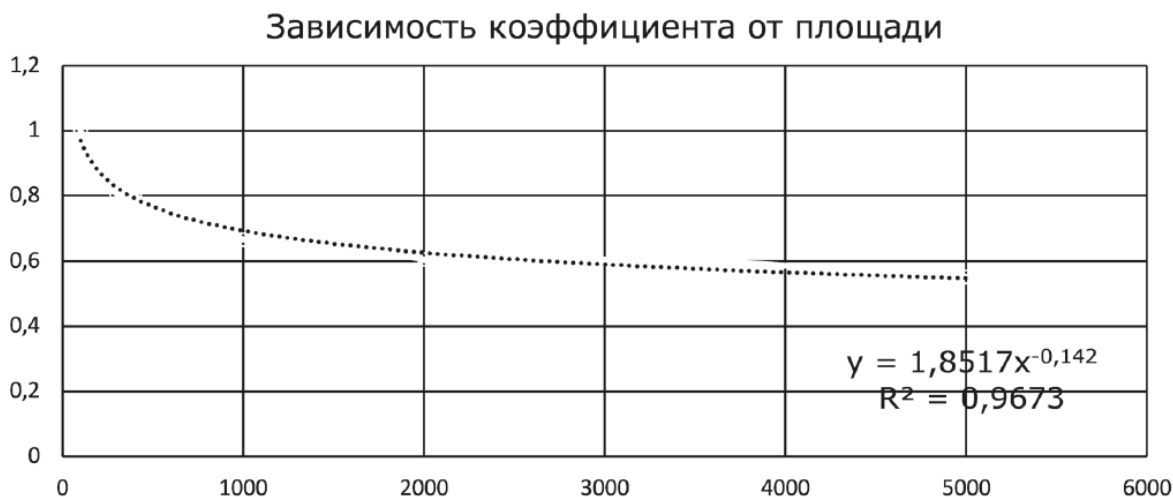
Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Общая площадь

Корректировка на общую площадь рассчитывалась Оценщиком согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 56, согласно которому зависимость стоимости офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения от общей площади выражается формулой:

Рис. 7.13

Зависимость стоимости офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения от общей площади

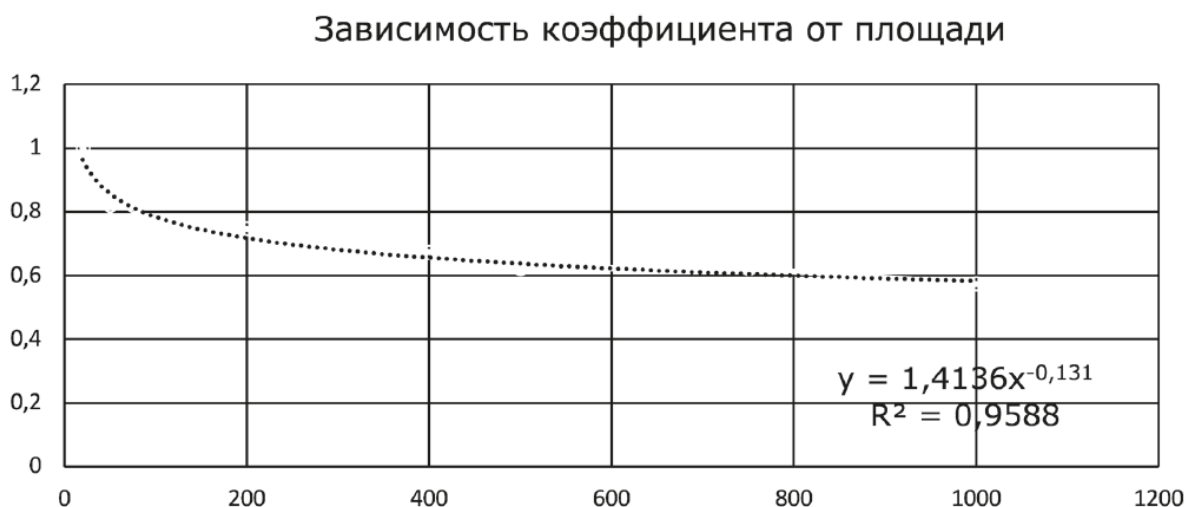


Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Зависимость ставки аренды от общей площади выражается формулой:

Рис. 7.14

Зависимость ставки аренды офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения от общей площади



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Этаж расположения

Корректировка на этаж расположения рассчитывалась Оценщиком согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 57. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения представлены в таблице ниже.

Табл. 7.5

**Корректирующие коэффициенты на этаж расположения офисно-торговых объектов
свободного и смешанного назначения**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Физическое состояние здания

Корректировка на состояние здания рассчитывалась Оценщиком согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 57. Корректирующие коэффициенты на состояние здания объектов офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения представлены в таблице ниже.

Табл. 7.6

Корректировки на состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,21	1,10	1,32

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Линия расположения

Корректировка на линию расположения рассчитывалась Оценщиком согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 55. Корректирующие коэффициенты на линию расположения объектов офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения представлены в таблице ниже.

Табл. 7.7

Корректировки на линию расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Состояние отделки

Корректировка на состояние внутренней отделки рассчитывалась Оценщиком согласно данным "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023, стр. 307. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объектов офисной недвижимости представлены в таблице ниже.

Корректировки на состояние внутренней отделки

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023, стр. 307

Наличие мебели

Поправка по данному показателю вносилась согласно данным, представленным на Интернет-портале Статриелт «на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2023 года»⁸. В таблице ниже приведены корректирующие на наличие мебели.

Корректирующие коэффициенты на наличие мебели

Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,04	1,10	1,06

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3121-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2023-goda>

Витринные окна

Поправка по данному показателю вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 59, корректирующие коэффициенты на наличие витринных окон у объектов офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения представлены в таблице ниже.

⁸ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3121-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2023-goda>

Табл. 7.10

Корректировки на наличие витринных окон у офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,12	1,05	1,19

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Уровень недозагрузки

Согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 58, уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москва составил 12,12%-22,89%.

Табл. 7.11

Уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,86	12,12	22,89

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Ставки капитализации

Согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 58, ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москва составили 10,10-14,92%.

Табл. 7.12

Ставки капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Операционные расходы

Согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 58, операционные расходы для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москва составили 16,11%-24,23% (процент от потенциального валового дохода).

Операционные расходы для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, в том числе с разбивкой по строкам затрат

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,20	16,11	24,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,77	16,10	22,25

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
Резерв на замещение	16
Итого	100

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

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

- Согласно анализу рынка коммерческой недвижимости г. Москвы Оценщиком был сделан вывод о том, что данный сегмент рынка отлично развит, на рынке представлено множество предложений по продаже и аренде подобных объектов.
- Цены продаж коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 229 632 до 340 299 руб./кв. м.
- Ставки аренды коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 42 000 до 56 250 руб./кв. м/год.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 1 Приложения N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 "Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

8.2. Подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

8.2.1. Затратный подход при оценке недвижимого имущества

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. Метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

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

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

2. Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Недвижимое имущество

В оценке недвижимого имущества затратный подход предполагает оценку единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату оценки. Принимается во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, приобретение и монтаж технологического оборудования с учетом накопленного износа. Этим подходом оценивается стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка как условно свободного. Результат расчета представляет собой стоимость единого объекта недвижимости.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

Расчет рыночной стоимости имущества производится по формуле:

$$PC = CZ(B) \times (1 - \text{Инак}) + PCЗУ,$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода к оценке;

$CZ(B)$ – затраты на замещение (воспроизводство) объекта;

Инак – величина накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки.

$PCЗУ$ – рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости.

Для определения затрат на замещение (воспроизводство) объектов недвижимого имущества могут применяться следующие методы:

Табл. 8.1

Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Метод в рамках затратного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнительной единицы на основе Справочников "Укрупненные показатели стоимости строительства" издательства "КО-ИНВЕСТ"	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются справочники Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства "КО-ИНВЕСТ": "Общественные здания", "Промышленные здания", "Жилые здания", "Складские здания и сооружения" и др.

Метод в рамках затратного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнительной единицы по данным открытых источников информации	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются данные открытых источников рынка
Метод индексации	Затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемых объектов недвижимости (зданий и сооружений) рассчитывается путем применения коэффициентов удорожания стоимости строительно-монтажных работ, капитальных вложений к первоначальной балансовой стоимости оцениваемых объектов
Поэлементный метод (метод разбивки по компонентам)	Заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.
Сметный метод (метод количественного обследования)	Заключается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам и основан на детальном количественном и стоимостном расчетах на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта

Источник информации: анализ Оценщика

8.2.2. Сравнительный подход при оценке недвижимого имущества

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

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

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать⁹, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.
- В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:
- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Основные этапы сравнительного подхода:

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

Недвижимое имущество

При оценке сравнительным подходом объектов недвижимости предполагается наличие информации о недавних сделках. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости (аналоги), которые были проданы за последнее время, сравнивает их с

оцениваемым объектом. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В рамках сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости выделяют два основных метода:

Табл. 8.2

**Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества
в рамках сравнительного подхода**

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнения продаж	Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта оценки путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа недавних продаж аналогичных объектов. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса)
Метод валовой ренты	Метод валовой ренты – частный случай общеизвестной практики сравнения продаж. Метод основан на связанных между собой параметрах – действительной (потенциальной) прибыли и рыночной цене объекта. В роли показателя, измеряющего эту взаимосвязь, выступает валовой рентный мультипликатор (коэффициент)

Источник информации: анализ Оценщика

8.2.3. Доходный подход при оценке недвижимого имущества

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

2. определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

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

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

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1. вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
2. допущения оценки;
3. вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
4. факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Недвижимое имущество

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяются следующие методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода:

**Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках
доходного подхода**

Метод в рамках доходного подхода	Краткое описание метода
Метод прямой капитализации	В стоимость недвижимости преобразуется чистый доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. Преимущество метода заключается в том, что этот метод менее трудоемкий, чем метод дисконтирования денежных потоков. В методе капитализации учитывается рыночная конъюнктура при анализе рыночных ставок аренды, загруженности объектов недвижимости и определении ставки капитализации. Применение данного метода затруднительно, когда отсутствует рыночная информация о рыночных ставках аренды, уровне загруженности аналогичных объектов на рынке, эксплуатационных расходах. Метод капитализации не рекомендуется применять, если объект не находится в режиме стабильного функционирования (строительство или реконструкция), если объект подвергся серьезным разрушениям в результате стихийного бедствия или пожара
Метод дисконтирования денежных потоков	Метод дисконтированных денежных потоков – наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. В стоимость недвижимости преобразуется доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Данный метод применяется, когда объект недвижимости находится в стадии доходов с нестабильными темпами изменения. Данный метод применяется, когда: 1. Предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих денежных потоков; 2. Объект недвижимости строится; 3. Объект недвижимости только что построен или введен в действие. Используется при наличии данных для прогноза
Метод капитализации по расчетным моделям	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

Источник информации: анализ Оценщика

8.3. Выбор подходов и методов к оценке недвижимого имущества

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

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов при определении стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества. Анализ и выводы относительно применения подходов и методов для расчета рыночной стоимости приведены ниже по тексту Отчета.

Анализ возможности применения затратного подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом затратный подход не учитывает основные факторы, влияющие на цену недвижимости: транспортную доступность, доходность, перспективы развития, спрос и предложение на рынке недвижимости, – в результате

стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки может не отражать его рыночную стоимость.

Согласно п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Согласно проведенному анализу, Оценщиком было выявлено достаточное количество предложений по продаже и аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом недвижимости.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел не целесообразным применение затратного подхода для определения стоимости Объекта оценки.

Анализ возможности применения сравнительного подхода

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Согласно проведенному анализу, Оценщиком было выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов, сопоставимых по техническим характеристикам с объектом оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел целесообразным применение сравнительного подхода для определения стоимости Объекта оценки. В рамках сравнительного подхода стоимость Объекта оценки определялась методом сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Анализ возможности применения доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания выгод.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Согласно проведенному анализу, Оценщиком было выявлено достаточное количество предложений по аренде объектов, сопоставимых по техническим характеристикам с объектом оценки, а также Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей

прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемые объекты способны приносить, а также связанные с ними расходы.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел возможным применение доходного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки. В рамках доходного подхода стоимость Объекта оценки определялась методом прямой капитализации.

Вывод: рыночная стоимость Объекта оценки производилась в рамках сравнительного и доходного подхода, затратный подход не применялся. В рамках сравнительного подхода стоимость Объекта оценки определялась методом сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок. В рамках доходного подхода стоимость Объекта оценки определялась методом прямой капитализации.

9. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации – метод оценки справедливой стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод прямой капитализации используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков – метод оценки справедливой стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна, или если их изменения имеют нерегулярный характер.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков применяется при следующих условиях:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих денежных потоков от оцениваемого объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер.

Оценка в рамках доходного подхода проводится с использованием метода дисконтированных денежных потоков. Данный метод предполагает прогноз денежного потока от Объекта оценки на протяжении прогнозного периода и определение величины остаточной стоимости (реверсии) в постпрогнозный период. Полученные величины затем дисконтируются с целью приведения к текущей стоимости. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма полученных текущих стоимостей с учетом итоговых поправок при необходимости.

В данном случае период анализа ограничивается предполагаемым сроком завершения процедур истребования задолженности, после чего объект оценки перестает существовать; стоимость реверсии, соответственно, не рассчитывается.

Учитывая то, что Объект оценки не требует капитальных вложений, стоимость Объекта оценки определялась методом прямой капитализации.

Основная формула расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

$$\text{стоимость} = \frac{\text{чистый_операционный_доход}}{\text{коэффициент капитализации}}$$

Последовательность определения чистого операционного дохода:

1. Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.
3. Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов на содержание объекта недвижимости.

Определение потенциального валового дохода

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем заключении в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается последующей формуле:

$$\text{ПВД} = A * S, \text{ где}$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Определение арендопригодной площади

Арендопригодной признается полезная площадь, потенциально сдаваемая в аренду.

Согласно анализу объемно-планировочных решений, Оценщиком был сделан вывод о том, что арендопригодная площадь оцениваемого объекта недвижимости составляет 218,3 кв. м.

Определение среднерыночной ставки аренды

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹⁰.

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

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках

¹⁰ «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим, выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку аренды 1 кв. м/год общей площади помещений объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 9.1

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Функциональное назначение Наличие ограничений и обременений
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Расположение относительно крупных транспортных магистралей Удаленность от станции метрополитена
Физические характеристики объекта	Тип недвижимости Общая площадь Физическое состояние объекта Состояние отделки Наличие коммуникаций Этаж расположения Наличие отдельного входа
Экономические характеристики объекта	Наличие/отсутствие мебели Наличие/отсутствие витринных окон

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости.

Характеристики объектов-аналогов представлены ниже.

Объекты-аналоги для расчета среднерыночной ставки аренды Объекта оценки

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Время продажи (дата предложения)	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 93	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, просп. Вернадского, 9/10	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Профсоюзная ул., 5/9	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Ивана Бабушкина, 19/1
	Округ	ЮЗАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
	Район	Ломоносовский	Гагаринский	Академический	Академический
	Линия застройки	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
	Станция метрополитена	Новаторская	Университет	Академическая	Профсоюзная
	Удаленность от станции метрополитена	13 мин пешком	2 мин пешком	2 мин пешком	10 мин пешком
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Состояние здания	Удовлетворительное (1960 г.п.)	Удовлетворительно (1956 г.п.)	Удовлетворительно (1957 г.п.)	Удовлетворительно (1956 г.п.)
	Тип здания (группа капитальности)	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
	Качество отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
	Общая площадь, кв. м	100,0	82,0	68,6	154,0
	Этаж расположения	1/9	1/9	1/8	1/5
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
	Состав и наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Экономические характеристики	Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет
	Наличие витринных окон	Нет	Есть	Есть	Есть
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м/год	42 000	51 220	52 476	50 649
	Эксплуатационные и коммунальные платежи	ЭР вкл, КУ не вкл. 0,00%	ЭР вкл, КУ не вкл. 0,00%	ЭР вкл, КУ не вкл. 0,00%	ЭР вкл, КУ не вкл. 0,00%
	Цена предложения, руб./кв. м/год (с учетом КП и ЭР, НДС)	42 000	51 220	52 476	50 649
Источники информации	Контактное лицо	Замоскворечье Коммерческая недвижимость	Виктория	Arcada - коммерческая недвижимость	УК
	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/287532741/	https://www.cian.ru/rent/commercial/284613164/	https://www.cian.ru/rent/commercial/276486971/	https://www.cian.ru/rent/commercial/272026356/
	Номер телефона	+7 906 040-46-41 +7 966 048-12-48	+7 985 304-35-58 +7 909 686-94-65	+7 965 151-43-35	+7 909 686-08-98

Источник информации: анализ Оценщика

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)**Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке**

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: "скидку на торг".

Под скидкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в данном случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Табл. 9.3

Скидки на торг при аренде офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Для дальнейших расчетов, значение скидки на торг была принята в размере среднего значения приведенного диапазона и составила -12,84% для всех объектов аналогов.

Состав передаваемых прав на объект**Вид права на объект недвижимости**

В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Наличие ограничений и обременений

Согласно принятым допущениям, расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета производится без учета обременений (ограничений).

Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ времени продажи (даты предложения)

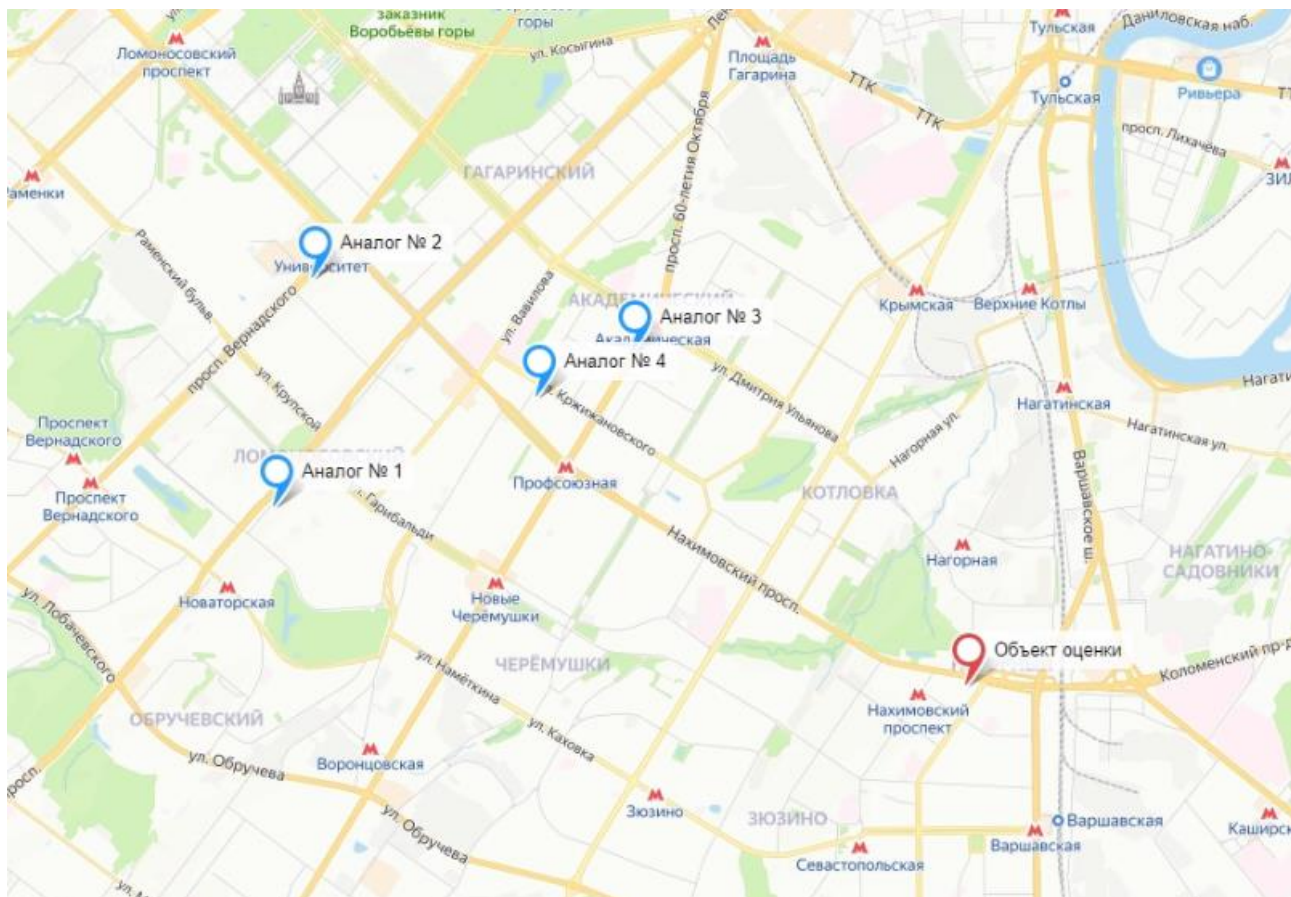
В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ характеристик местоположения объекта

Цена предложения (ставка аренды) зависит от места расположения Объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города или населенных пунктов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на район расположения

На рисунке ниже приведен фрагмент карты с указанием местоположения Объекта оценки и объектов-аналогов.

Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов (аренда)

Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Учитывая то, что Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в соседних районах и на сопоставимом удалении от центра города, корректировка на местоположение не вносилась.

Корректировка на линию застройки

В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка на удаленность от метро определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 54. В таблице ниже представлены корректирующие коэффициенты на удаленность от метро.

Шкала зависимости цены предложения и ставок аренды объектов недвижимости от их удаленности от станций метрополитена

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	1,00	1,25	1,41	1,57	1,68
	ДО 5 МИН	0,80	1,00	1,13	1,25	1,34
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,71	0,88	1,00	1,11	1,19
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,64	0,80	0,90	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,60	0,75	0,84	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Для объекта аналога №1 внесена повышающая корректировка в размере 25% (13 мин пешком), для объекта аналога №4 – 13% (10 мин пешком), а объект оценки расположен до 5 мин пешком.

Анализ физических характеристик

Корректировка на тип недвижимости

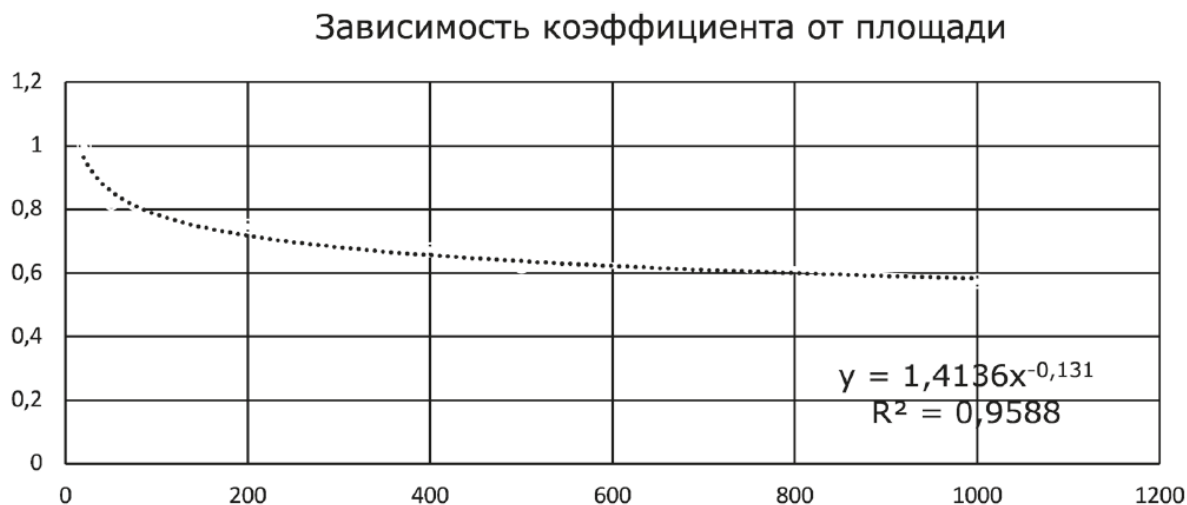
В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на общую площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объекты меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь Объекта оценки.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась Оценщиком согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 56, согласно которому зависимость аренды офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения от общей площади выражается формулой:

Зависимость ставки аренды офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения от общей площади



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Табл. 9.5

Расчет корректировок на общую площадь (аренда)

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	218,30	100,00	82,00	68,60	154,00
Корректирующий коэффициент	0,698088522	0,773261765	0,79362789	0,812396563	0,730737377
Корректировка	-	-9,72%	-12,04%	-14,07%	-4,47%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на техническое состояние (физический износ)

В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на отделку

Корректировка на состояние внутренней отделки рассчитывалась Оценщиком согласно данным "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023, стр. 307. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объектов офисной недвижимости представлены в таблице ниже.

Корректировки на состояние внутренней отделки

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023, стр. 307

Для всех объектов-аналогов внесена понижающая корректировка в размере 9% ($= (0,91-1)*100\%$), так как объект оценки требует косметического ремонта.

Корректировка на состав и наличие коммуникаций

В рамках настоящего отчета анализ не проводился в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ экономических характеристик объекта**Корректировка на наличие витринных окон**

Согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 59, корректирующие коэффициенты на наличие витринных окон у объектов офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения представлены в таблице ниже.

Табл. 9.7

Корректировки на наличие витринных окон у офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,12	1,05	1,19

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Для объектов аналогов №2-4 внесена понижающая корректировка в размере 10,7% ($=1/1,12-1$), так как оцениваемый объект и аналог №1 не имеют витринных окон.

По остальным ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, таким образом, корректировки не вносились.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной ставки аренды для Объекта оценки

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения единицы сравнения, с НДС	[руб./кв. м/год]	Подлежит определению	42 000	51 220	52 476	50 649
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Право пользования и владения	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие ограничений и обременений	Нет	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Текущее использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
<i>Общая корректировка по разделу</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Общая корректировка по разделу</i>	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	42 000	51 220	52 476	50 649
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	42 000	51 220	52 476	50 649
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-12,84%	-12,84%	-12,84%	-12,84%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	36 607	44 643	45 738	44 146
Время продажи (дата предложения)	-	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	36 607	44 643	45 738	44 146

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Зюзино, проспект Нахимовский, дом 7, корпус 1, помещение 3/1	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 93	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, просп. Вернадского, 9/10	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Профсоюзная ул., 5/9	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Ивана Бабушкина, 19/1	
	Район	Зюзино	Ломоносовский	Гагаринский	Академический	Профсоюзная	
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Линия застройки	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Станция метрополитена	Нахимовский проспект	Новаторская	Университет	Академическая	Профсоюзная	
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Удаленность от станции метрополитена	до 5 минут пешком	13 мин пешком	2 мин пешком	2 мин пешком	10 мин пешком	
	<i>Корректировка</i>	[%]	25,00%	0,00%	0,00%	13,0%	
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	
	<i>Общая корректировка по разделу</i>	[%]	-	25,0%	0,0%	0,0%	13,0%
	<i>Общая корректировка по разделу</i>	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	45 759	44 643	45 738	49 885
	Физические характеристики	Состояние здания	Удовлетворительное (1981 г.п.)	Удовлетворительное (1960 г.п.)	Удовлетворительное (1956 г.п.)	Удовлетворительное (1957 г.п.)	Удовлетворительное (1956 г.п.)
<i>Корректировка</i>		[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	
Вид помещения		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	
<i>Корректировка</i>		[%]	0%	0%	0%	0%	
	Качество отделки	Требуется	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		косметического ремонта				
	<i>Корректировка</i>	[%]	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	Общая площадь, кв. м	218,30	100,00	82,0	68,6	154,0
	<i>Корректировка</i>	[%]	-9,7%	-12,0%	-14,1%	-4,5%
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Этаж/Этажность	1/16	1/9	1/9	1/8	1/5
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Состав и наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Общая корректировка по разделу</i>	[%]	-	-17,8%	-20,0%	-21,8%	-13,1%
<i>Общая корректировка по разделу</i>	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0	0,00
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	37 593	35 734	35 765	43 367
Экономические характеристики	Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Наличие витринных окон	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть
<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	-10,7%	-10,7%	-10,71%	
<i>Общая корректировка по разделу</i>	[%]	-	0,0%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
<i>Общая корректировка по разделу</i>	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	37 593	31 906	31 933	38 721
Компоненты стоимости, не связанные непосредственно с недвижимостью (дополнительные улучшения)	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	37 593	31 906	31 933	38 721

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая валовая коррекция	-	-	4	4	4	5
Весовой коэффициент	-	-	0,255	0,255	0,255	0,235
Среднерыночная арендная ставка для исследуемого объекта, округленно с НДС, и с учетом КП и ЭР)	[руб./кв. м/год]			35 000		

Источник информации: расчет Оценщика

В связи с тем, что оцениваемые объекты и объекты-аналоги отличаются по общей площади, состоянию отделки и техническому состоянию, требуется введение существенных корректировок, так что общая валовая коррекция для объектов-аналогов превышает 20%. В то же время данные объекты-аналоги являются одними из наиболее сопоставимым с оцениваемым объектом из имеющихся на рынке продажи недвижимости сопоставимого назначения. В связи с этим Оценщик счел целесообразным учесть результаты применения данных аналогов в рамках сравнительного подхода при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Для определения возможности использования для расчета рыночной стоимости Объекта оценки взвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% – относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования для расчета рыночной стоимости Объекта оценки на основе использованного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов¹¹.

Учитывая, что значение коэффициента вариации менее 33%, Оценщик счел возможным использовать для расчета рыночной стоимости Объекта оценки на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

¹¹ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М.: Экзамен, 2007. – 432 с.

Определение действительного валового дохода

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

Определение потерь от недоиспользования

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 58, уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москва составили 12,12%-22,89%.

Табл. 9.9

Уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,86	12,12	22,89
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,44	13,21	23,59

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Учитывая местоположение Объекта оценки, формат, площадь, потенциальную привлекательность для покупателя, оценщиком в расчетах принято среднее значение диапазона, в размере 17,86%.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные

расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 58, операционные расходы для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москва составили 16,11%-24,23% (процент от потенциального валового дохода).

Табл. 9.10

Операционные расходы для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,20	16,11	24,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,77	16,10	22,25

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Для дальнейших расчетов значение операционных расходов принято в размере среднего значения, приведенного выше диапазона. Таким образом, значение операционных расходов принято равным 20,2% от ПВД.

Определение ставки капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

В оценке имущества этот показатель рассчитывается так: чистая прибыль в год / стоимость недвижимости. Таким образом, ставка капитализации показывает инвестору процент дохода, который он получит, купив тот или иной актив.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения, методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 58, ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москва составили 10,10-14,92%.

Табл. 9.11

Ставки капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Учитывая местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта, формат, площадь, значение ставки капитализации принято равным минимальному значению приведенного выше диапазона. Таким образом, значение ставки капитализации принято равным 10,1%.

Ниже в таблице приведены результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.

Табл. 9.12

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Общая площадь помещений	кв. м.	218,3
2	Полезная (арендопригодная) площадь помещений	кв. м.	218,3
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы, с НДС	руб./кв.м./год	35 000
4	Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду (Гр.2*Гр.3), с НДС	руб.	7 640 500
5	Коэффициент недозагрузки	%	17,86%
6	Потери от недоиспользования помещений (Гр.4*Гр.5)	руб.	1 364 593
7	Действительный валовый доход (Гр.4-Гр.6)	руб.	6 275 907
8	Операционные затраты, с НДС	руб.	1 543 381
9	Чистый операционный доход от сдачи помещений объекта оценки в аренду до уплаты налога на прибыль (Гр.7-Гр.9)	руб.	4 732 526
10	Ставка капитализации	%	10,10%
11	Стоимость помещения, рассчитанная в рамках доходного подхода (Гр.9/Гр.10), с НДС	руб.	46 856 690

Источник информации: расчет Оценщика

9.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹².

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

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

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов),

¹² «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 9.13

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Функциональное назначение Наличие ограничений и обременений
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Расположение относительно крупных транспортных магистралей Удаленность от станции метрополитена
Физические характеристики объекта	Тип недвижимости Общая площадь Физическое состояние объекта Состояние отделки Наличие коммуникаций Этаж расположения Наличие отдельного входа
Экономические характеристики объекта	Наличие/отсутствие мебели Наличие/отсутствие витринных окон

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости.

Характеристики объектов-аналогов представлены ниже.

Объекты-аналоги для расчета стоимости Объекта оценки

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Состав передаваемых прав на объект	<i>Вид права на объект недвижимости</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	
	<i>Наличие ограничений и обременений</i>	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	
	<i>Функциональное назначение</i>	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	
Время продажи (дата предложения)		Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	
Характеристики месторасположения объекта	<i>Адрес</i>	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Зюзино, проспект Нахимовский, дом 7, корпус 1, помещение 3/1	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Болотниковская ул., 36к6	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 17/68	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Кржижановского, 18К2	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Перекопская ул., 34к3	
	<i>Округ</i>	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮАО	ЮАО	
	<i>Район</i>	Зюзино	Зюзино	Зюзино	Академический	Зюзино	
	<i>Ценовая зона</i>	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	
	<i>Ближайшая станция метро</i>	Нахимовский проспект	Нахимовский проспект	Зюзино	Профсоюзная	Зюзино	
	<i>Удаленность от метро</i>	до 5 минут пешком	12 мин пешком	13 мин пешком	7 мин пешком	15 мин пешком	
	<i>Линия расположения</i>	На первой линии	На первой линии на удалении от проезжей части	На первой линии	Внутриквартально, имеет визуальную доступность	На первой линии	
	<i>Ближайшее окружение</i>	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	
	Физические характеристики	<i>Тип объекта недвижимости</i>	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
		<i>Назначение</i>	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
<i>Общая площадь, кв. м</i>		218,3	64,0	265,8	88,8	71,0	

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	<i>Этаж/Этажность</i>	1/16	1/17	1/17	1/9	1/22
	<i>Наличие отдельного входа</i>	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Физическое состояние здания</i>	Удовлетворительное (1981 г.п.)	Хорошее (2010 г.п.)	Хорошее (1992 г.п.)	Удовлетворительное (1955 г.п.)	Хорошее (2012 г.п.)
	<i>Состояние (уровень) отделки</i>	Требует косметического ремонта	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Экономические характеристики	<i>Наличие витринных окон</i>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Наличие мебели</i>	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
Стоимостные характеристики	<i>Цена предложения, руб.</i>	-	17 000 000	69 000 001	26 000 000	19 600 000
	<i>Цена предложения, руб. (с НДС) за кв. м</i>	-	265 625	259 594	292 793	276 056
	<i>Контактное лицо</i>	-	Консалт-недвижимость	Семен	Алина	Ксения
Источник информации	<i>Ссылка</i>	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/275089502/	https://www.cian.ru/sale/commercial/285126941/	https://www.cian.ru/sale/commercial/285974933/	https://www.cian.ru/sale/commercial/287214368/
	<i>Номер телефона</i>	-	+7 909 693-94-15 +7 916 196-48-91	+7 909 693-80-25	+7 916 208-36-47	+7 915 480-95-38

Источник информации: анализ Оценщика

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)**Корректировка на состав передаваемых прав на объект**

Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на цену недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав.

Подобранные объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, принадлежат своим владельцам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Эта корректировка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для Объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: "скидку на торг".

Под скидкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в данном случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 53: скидки на торг при продаже офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москва в диапазоне 9,57-15,36%.

Табл. 9.15

Скидки на торг при продаже офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Для дальнейших расчетов, значение скидки на торг была принята в размере среднего значения приведенного диапазона и составила -12,45% для всех объектов аналогов.

Корректировка на состав передаваемых прав

В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ характеристик местоположения объекта

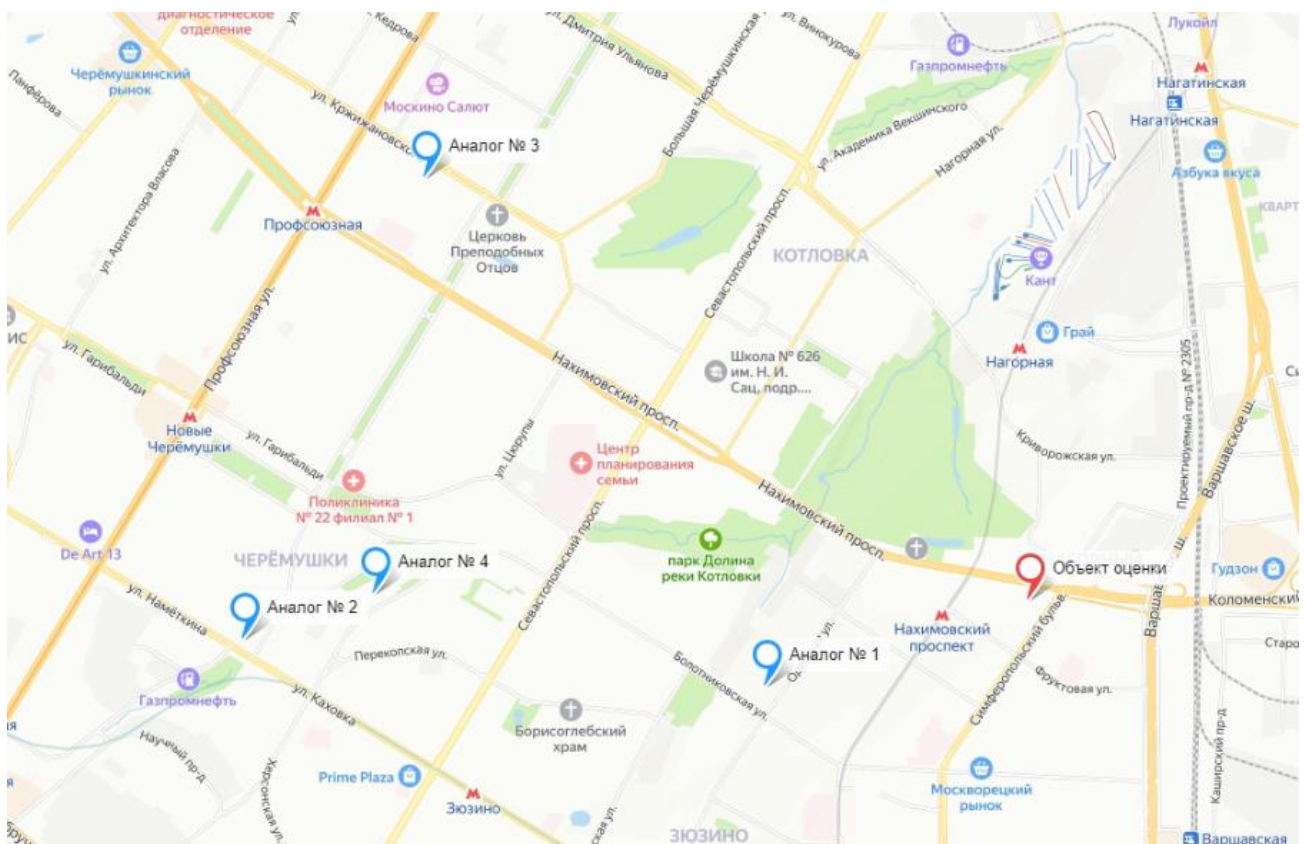
Цена предложения (ставка аренды) зависит от места расположения Объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города или населенных пунктов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на район расположения

На рисунке ниже приведен фрагмент карты с указанием местоположения Объекта оценки и объектов-аналогов.

Рис. 9.3

Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов (продажа)



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Учитывая то, что Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в соседних районах и на сопоставимом удалении от центра города, корректировка на местоположение не вносилась.

Корректировка на линию застройки

Корректировка на линию расположения рассчитывалась Оценщиком согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 55. Корректирующие коэффициенты на линию расположения объектов офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения представлены в таблице ниже.

Табл. 9.16

Корректировки на линию расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Далее в таблице представлены значения вносимых корректировок.

Табл. 9.17

Расчет корректировок на линию расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Линия расположения	На первой линии	На первой линии на удалении от проезжей части	На первой линии	Внутриквартально, имеет визуальную доступность	На первой линии
Корректировка	-	2,86% (=1,08/1,05-1)	0,00%	8,00% (=1,08/1,05-1)	0,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка на удаленность от метро определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 54. В таблице ниже представлены корректирующие коэффициенты на удаленность от метро.

Табл. 9.18

Шкала зависимости цены предложения и ставок аренды объектов недвижимости от их удаленности от станций метрополитена

Объект оценки	Удаленность от метро	Объекты аналогии			В транспортной доступности	
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	До 5 мин	От 5 до 10 мин		От 10 до 15 мин
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,25	1,41	1,57	1,68
	До 5 мин	0,80	1,00	1,13	1,25	1,34
	От 5 до 10 мин	0,71	0,88	1,00	1,11	1,19
	От 10 до 15 мин	0,64	0,80	0,90	1,00	1,07
	В транспортной доступности	0,60	0,75	0,84	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Далее в таблице представлены значения вносимых корректировок.

Расчет корректировок на удаленность от метрополитена

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от метро	До 5 мин пешком	12 мин пешком	13 мин пешком	7 мин пешком	15 мин пешком
Корректировка	-	25,00%	25,00%	13,00%	25,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Анализ физических характеристик**Корректировка на тип недвижимости**

В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

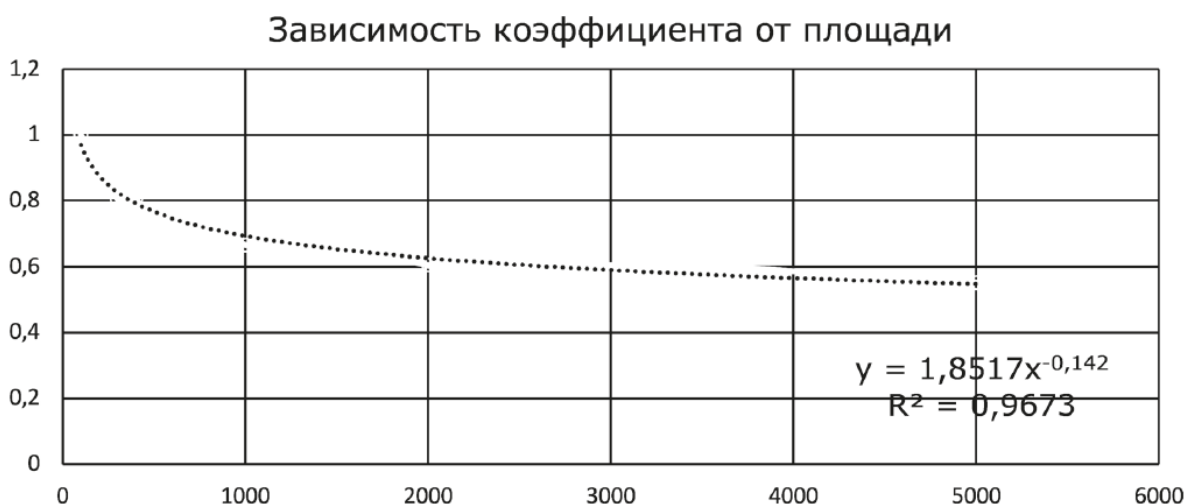
Корректировка на общую площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объекты меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь Объекта оценки.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась Оценщиком согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 56, согласно которому зависимость стоимости офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения от общей площади выражается формулой:

Рис. 9.4

Зависимость стоимости офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения от общей площади



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г.

Табл. 9.20

Расчет корректировок на общую площадь (продажа)

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	218,3	64,0	265,8	88,8	71,0
Корректирующий коэффициент	0,861836724	1,025871749	0,838076803	0,979255423	1,010862163
Корректировка		-15,99%	2,84%	-11,99%	-14,74%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на техническое состояние (физический износ)

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом, его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств¹³.

Корректировка на состояние здания рассчитывалась Оценщиком согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г., с. 57. Корректирующие коэффициенты на состояние здания объектов офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения представлены в таблице ниже.

Табл. 9.21

Корректировки на состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,21	1,10	1,32

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023 г

Табл. 9.22

Расчет корректировок на техническое состояние (физический износ) (продажа)

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное (1981 г.п.)	Хорошее (2010 г.п.)	Хорошее (1992 г.п.)	Удовлетворительное (1955 г.п.)	Хорошее (2012 г.п.)
Корректировка	-	-13,04% (=1/1,15-1)	-9,09% (=1/1,1-1)	0,00%	-13,04% (=1/1,15-1)

Источник информации: расчет Оценщика

¹³ Источник информации: https://provse.news/remont-otdelka_793_795/iznos-zdaniy-45960.html

Корректировка на отделку

Корректировка на состояние внутренней отделки рассчитывалась Оценщиком согласно данным "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023, стр. 307. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объектов офисной недвижимости представлены в таблице ниже.

Табл. 9.23

Корректировки на состояние внутренней отделки

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023, стр. 307

Для всех объектов-аналогов внесена понижающая корректировка в размере 9% ($= (0,91-1)*100%$), так как объект оценки требует косметического ремонта.

Корректировка на состав и наличие коммуникаций

В рамках настоящего отчета анализ не проводился в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ экономических характеристик объекта*Наличие мебели*

Поправка по данному показателю вносилась согласно данным, представленным на Интернет-портале Статриелт «на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2023 года»¹⁴. В таблице ниже приведены корректирующие на наличие мебели.

Табл. 9.24

Корректирующие коэффициенты на наличие мебели

Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,04	1,10	1,06

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3121-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2023-goda>

Для объекта аналога №3 вносится понижающая корректировка на наличие мебели в стоимости продажи, в размере 5,66% ($=1/1,06-1$).

¹⁴ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3121-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2023-goda>

По остальным ценообразующим факторам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, таким образом, корректировки не вносились.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь	кв. м	218,3	64,0	265,8	88,8	71,0
Цена предложения 1 кв.м.	[руб./кв. м]	Подлежит определению	265 625	259 594	292 793	276 056
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	265 625	259 594	292 793	276 056
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	265 625	259 594	292 793	276 056
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Купля-продажа	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	[%]	-	-12,45%	-12,45%	-12,45%	-12,45%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	232 555	227 274	256 340	241 687
Время продажи (дата предложения)	-	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	232 555	227 274	256 340	241 687
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Болотниковская ул.,	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 17/68	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Кржижановского, 18К2	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Перекопская ул., 34к3

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
		Зюзино, проспект Нахимовский, дом 7, корпус 1, помещение 3/1	Збкб			
	Округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮАО	ЮАО
	Район	Зюзино	Зюзино	Зюзино	Академический	Зюзино
	Корректировка, [%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Станция метро	Нахимовский проспект	Нахимовский проспект	Зюзино	Профсоюзная	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Перекопская ул., 34к3
	Удаленность от метро	до 5 минут пешком	12 мин пешком	13 мин пешком	7 мин пешком	15 мин пешком
	Корректировка, [%]	-	25,00%	25,00%	13,00%	25,00%
	Линия расположения	На первой линии	На первой линии на удалении от проезжей части	На первой линии	Внутриквартально, имеет визуальную доступность	На первой линии
	Корректировка, [%]	-	2,86%	0,00%	8,00%	0,00%
	Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
	Корректировка, [%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	[%]	-	28,6%	25,0%	22,0%	25,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	298 999	284 093	312 837	302 109
	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Корректировка, [%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Общая площадь, кв. м	218,3	64,0	265,80	88,80	71,00
	Корректировка, [%]	-	-15,99%	2,84%	-11,99%	-14,74%
	Этаж/Этажность	1/16	1/17	1/17	1/9	1/22
	Корректировка, [%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Корректировка, [%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Состояние здания	Удовлетворительное (1981 г.п.)	Хорошее (2010 г.п.)	Хорошее (1992 г.п.)	Удовлетворительное (1955 г.п.)	Хорошее (2012 г.п.)
	Корректировка, [%]	-	-13,04%	-9,09%	0,00%	-13,04%
Корректировка	[%]	-	-26,95%	-6,51%	-11,99%	-25,86%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	218 426	265 588	275 326	223 975
Состояние отделки	Качество отделки	Требует косметического ремонта	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка	[руб./кв. м]	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	198 767	241 685	250 547	203 817
Экономические характеристики	Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
	Корректировка, [%]	-	0,00%	0,00%	-5,66%	0,00%
	Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка, [%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	-5,7%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	198 767	241 685	236 365	203 817
Общая валовая коррекция	-	-	6	5	6	6
Весовой коэффициент	-	-	0,246	0,261	0,246	0,246
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., с НДС	[руб./кв.м]			220 471		
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, (с НДС)	[руб.]			48 128 744		

Источник информации: расчеты Оценщика

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Применяя подходы, а в их рамках методы для расчета стоимости Объекта оценки, были получены следующие результаты:

Табл. 10.1

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные в рамках подходов и методов к оценке

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое помещение площадью 218,3 кв. м, кадастровый номер 77:05:0003003:6270, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Зюзино, проспект Нахимовский, дом 7, корпус 1, помещение 3/1	Не применялся	48 128 744	46 856 690

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Объекта Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящего отчета при оценке Объекта оценки Оценщик использовал доходный и сравнительный подходы, расчеты в рамках затратного подхода не производились. Учитывая хорошую сходимости результатов, полученных в рамках сравнительного и доходного подходов, доходному и сравнительному подходам присвоены равные веса по 0,5.

Табл. 10.2

Согласование результатов

Подходы	Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Весовой коэффициент	Итоговые результаты
Сравнительный, руб. (с учетом НДС)	48 128 744	50%	24 064 372
Доходный, руб. (с учетом НДС)	46 856 690	50%	23 428 345
Затратный, руб. (с учетом НДС)	Не применялся	0%	-
Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)			47 492 717
Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС), округленно			47 493 000

Источник информации: расчеты Оценщика

10.3. Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-48/23-1-2 от 24 мая 2023 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Центр Оценки собственности» сделан вывод о том, что рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на 19 мая 2023 г. составляет:

- без учета НДС – 39 577 500 (Тридцать девять миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч пятьсот) рублей.
- с учетом НДС – 47 493 000 (сорок семь миллионов четыреста девяносто три тысячи) руб.

Оценщик


Шарапова А.Ю.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


На основании запроса от 17.05.2023, поступившего на рассмотрение 17.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048261	
Кадастровый номер:	77:05:0003003:6270
Номер кадастрового квартала:	77:06:0005007
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2671/5; Условный номер 77-77-06/001/2007-388
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Зюзино, проспект Нахимовский, дом 7, корпус 1, помещение 3/1
Площадь:	218.3
Назначение:	Пежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	14568700.2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0005007:1010
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483СА81Р07А43СГА6БРА78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048261			
Кадастровый номер:		77:05:0003003:6270	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Тарасов Денис Владиславович	


	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3A6E1970A47C7AD87A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
	полное наименование должности	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте 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
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048261			
Кадастровый номер:		77:05:0003003:6270	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "МОСІАЗ", ИНН: 7709919968
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-12/004/2013-999 23.07.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094В7974ВЗСАВЕ1907447САДБАГА78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048261			
Кадастровый номер: 77:05:0003003:6270		Номер этажа (этажей): 1	
/ 4 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2094В7974ВЗСАВЕ19704347СГАД6А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 14.02.2011
- Кадастровый номер -
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2671/5 (00015876:0129-0132,0193)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 206,2 кв.м., кроме того, в общую площадь не входит 12,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Зюзино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Нахимовский
Номер дома	7	
Номер корпуса	1	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом.VI ком.1-8, пом.VII ком.2, пом.VIII ком.1-6, ба, пом.IX ком.1-6, пом.б/н ком.6.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: этаж 1: пом.VI-IX - дата обследования 22.11.2007, этаж 1: пом.б/н - дата обследования 14.10.1981.

Помещение переоборудовано без разрешения (этаж 1: пом.VI ком.1,7,8, пом.VII ком.2, пом.VIII ком.6, ба, пом.б/н ком.6).

Площадь помещения: этаж 1: пом.б/н (12,6 кв.м.) в общую площадь не включается.

- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное N 1 БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного N 1 БТИ

М.П.



(подпись)

Н.В.Николенко
(инициалы, фамилия)



02 60 10 0077285

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

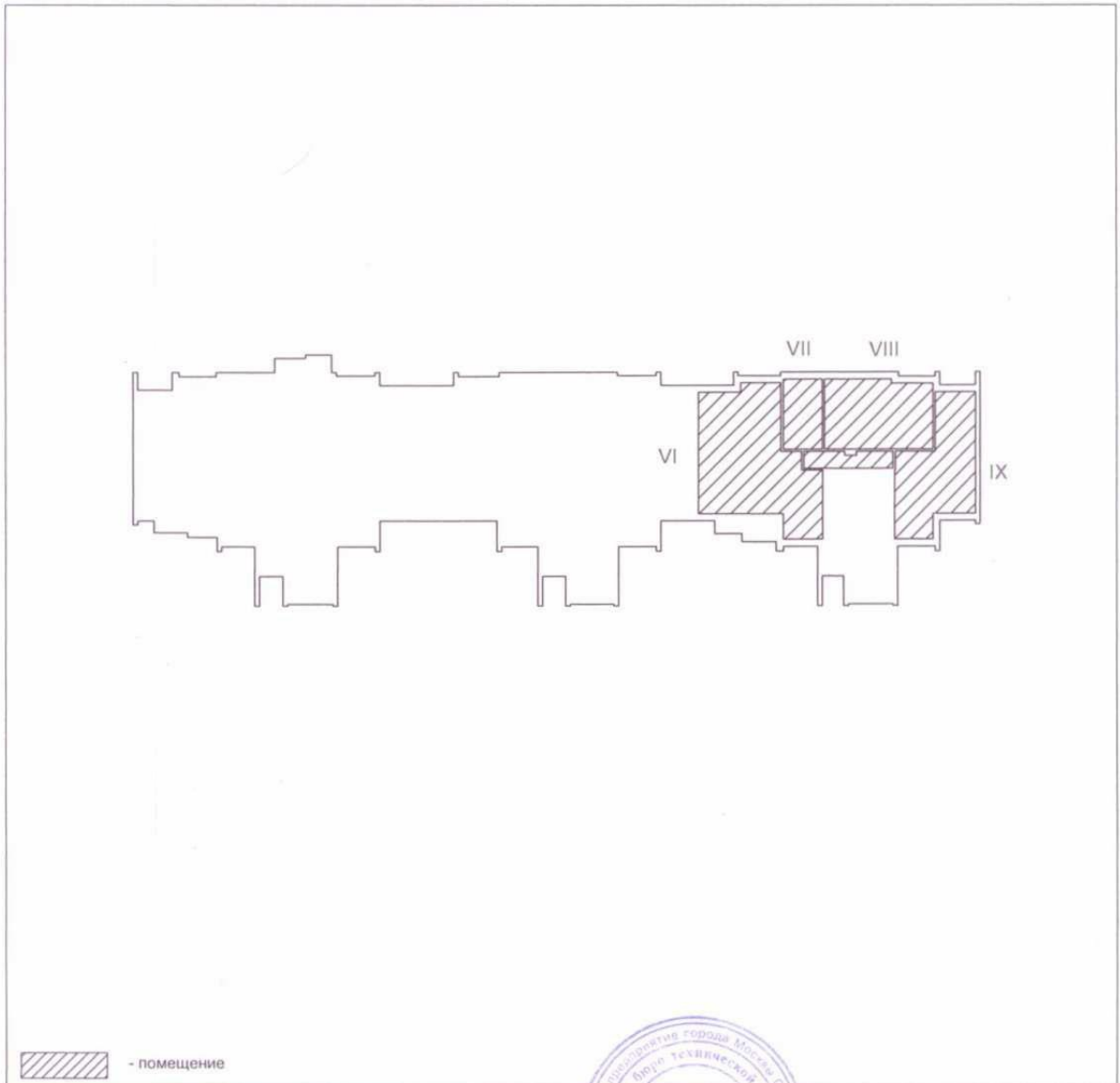
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2671 / 5 (00015876 : 0129-0132,0193)

2. План расположения помещения на этаже

5 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 500

Начальник Юго-Западного №1 ТБТИ

М. П.

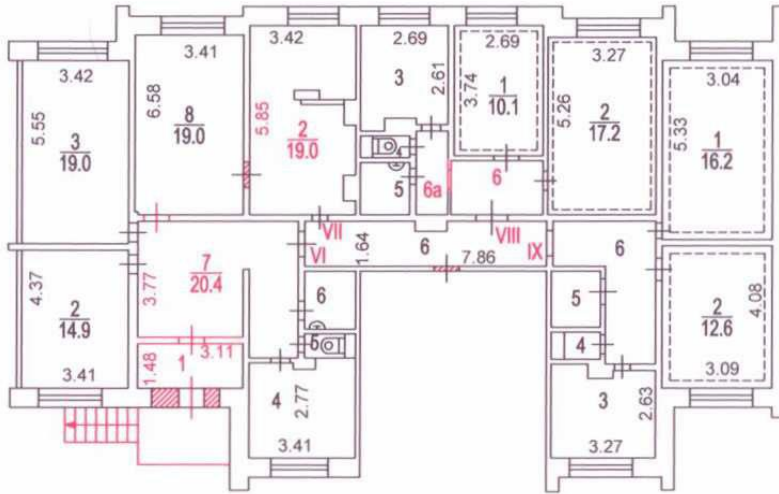


Н.В. Николенко
(инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Нахимовский просп.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 7
путище подержать
 корпус 1 строение (сооружение) _____
путище подержать
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) _____
 квартал № 2671 Юго-Западный АО г.Москвы

1 ЭТАЖ



1 Юго-Западное № 1
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Разрешение на возведение
 строит. пристр. № площадка _____
 Территориальному бюро
 технической инвентариза-
 ции не предъявлено
 " 22 " 11 _____ 2007 г.
 Исполнитель Борудова
 Проверил Рудин

Разрешение на произве-
 денное переоборудование
 не входящую в общую
 в кварт. пом. № площадь - ком. 6
 Территориальному бюро
 технической инвентариза-
 ции не предъявлено
 " 14 " 10 _____ 1987 г.
 Исполнитель Борудова
 Проверил Рудин

Разрешение на произве-
 денное переоборудование
 в кварт. пом. № VI, VII, VIII
 Территориальному бюро
 технической инвентариза-
 ции не предъявлено
 " 22 " 11 _____ 2007 г.
 Исполнитель Борудова
 Проверил Рудин

14 60 300142 от 11.02.2011г.

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 22 " _____ 11 _____ 2007 г.
 П/план снял Борудова
 Проверил Рудин
 " 14 " _____ 02 _____ 2011 г.

Масштаб 1:200

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	14.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №				2671/5	
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Западный	Квартал № 2671		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Нахимовский просп.			
Дом	7	Корпус	1	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	22	на	2007	Год постройки	1981
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	Встроенное	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hтх=2,10 h1-16эт=2,60				

Бюро технической инвентаризации Юго-Западное N 1 ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.В.Николенко

"14" февраля 2011 г.

Исполнитель Воруждова А.К.



14 60 300142

Рукина
Валентина Владимировна
Руководитель группы



02 60 10 0077284

Юго-Западное N 1 ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нахимовский просп., 7, кор.1

стр. 1

Помещение N VI Тип: Учрежденческие (диспетчерская)

ф.25

Последнее обследование 22.11.2007

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,7,8)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	4,6		4,6				260
	2	диспетчерская	14,9	14,9					
	3	диспетчерская	19,0	19,0					
	4	комната отдыха	10,2	10,2					
	5	уборная	0,9		0,9				
	6	ванная	2,9		2,9				
	7	коридор	20,4		20,4				
	8	диспетчерская	19,0	19,0					
Итого по помещению			91,9	63,1	28,8				
---Нежилые помещения всего			91,9	63,1	28,8				
в т.ч. Учрежденные			91,9	63,1	28,8				

Помещение N VII Тип: Учрежденческие (диспетчерская)

ф.25

Последнее обследование 22.11.2007

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	2	пом.подсобное	19,0		19,0				260
Итого по помещению			19,0		19,0				
---Нежилые помещения всего			19,0		19,0				
в т.ч. Учрежденные			19,0		19,0				

Юго-Западное № 1
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 60 10 0077286

По адресу: Нахимовский просп., 7, кор.1

стр. 2

Помещение N VIII Тип: Учрежденческие (диспетчерская)

ф.25

Последнее обследование 22.11.2007

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.6,6а)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	диспетчерская	10,1	10,1				учрежд.	260
	2	диспетчерская	17,2	17,2				учрежд.	
	3	пом.подсобное	7,1		7,1			учрежд.	
	4	уборная	0,9		0,9			учрежд.	
	5	ванная	2,9		2,9			учрежд.	
	6	коридор	4,1		4,1			учрежд.	
	6а	коридор	2,5		2,5			учрежд.	
Итого по помещению			44,8	27,3	17,5				
---Нежилые помещения всего			44,8	27,3	17,5				
в т.ч. Учрежденные			44,8	27,3	17,5				

Помещение N IX Тип: Учрежденческие (диспетчерская)

ф.25

Последнее обследование 22.11.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	диспетчерская	16,2	16,2				учрежд.	260
	2	диспетчерская	12,6	12,6				учрежд.	
	3	кабинет	8,7	8,7				учрежд.	
	4	уборная	0,9		0,9			учрежд.	
	5	ванная	2,9		2,9			учрежд.	
	6	коридор	9,2		9,2			учрежд.	
Итого по помещению			50,5	37,5	13,0				
---Нежилые помещения всего			50,5	37,5	13,0				
в т.ч. Учрежденные			50,5	37,5	13,0				

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	6	коридор	12,6						260
Последнее обследование 14.10.1981									
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.6)									
Итого			206,2	127,9	78,3				
---Нежилые помещения всего			206,2	127,9	78,3				
в т.ч. Учрежденные			206,2	127,9	78,3				

По адресу: Нахимовский просп., 7, кор.1

стр. 3

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	12,6
--	------

в том числе:

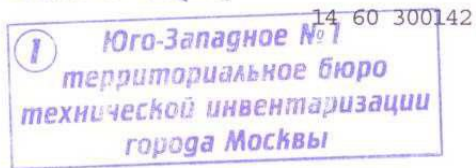
по коридорам	12,6
--------------	------

Экспликация на 3 страницах

14.02.2011 г.

Исполнитель

Боруздова А.К.



Рукина
Валентина Владимировна
Руководитель группы

АО "МОСГАЗ" (наименование организации)		Форма по ОКУД	0306005
Административно-эксплуатационное управление (наименование структурного подразделения)		по ОКПО	
Инвентарная карточка учета объекта основных средств		по ОКОФ	210.00.11.10.410
Объект	8008208148 Помещения административные, диспетчерская	амортизационной группы	Десятая группа (свыше 30 лет)
		паспорта (регистрационный)	
		заводской	
		инвентарный	8008208148
Дата	принятия к бухгалтерскому учету	31.12.2012	
	списания с бухгалтерского учета		
Счет, субсчет аналитического учета			01.01

Место нахождения объекта основных средств Административно-эксплуатационное управление
 Организация - изготовитель _____ (наименование)

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи								2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету		
Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Кол-во	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего капремонта, модернизации	наименование	номер	дата						
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3
01.01.1981		принятие к учету		01.01.1981	383	100 190,41	354 283,83	354 283,83	1	969

3. Переоценка									
Дата	Количество	Восстановительная стоимость, руб.	Козффициент	Износ	Остаточная стоимость, руб.	Дата	Количество	Восстановительная стоимость, руб.	
1	2	3	4	5	6	1	2	3	

4. Сведения о приемке, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта ос							
Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения		Количество	Восстановит. стоимость, руб.	Износ	Остаточная стоимость, руб.
		Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение					
1	2	3					
Принятие к учету № Без номера от 31.12.2012	Принятие к учету	Центральный аппарат		1,00	354 283,83		354 283,83
		Кербс Павел Александрович					
Изменение состояния ОС № 00000000002 от 31.07.2013	Изменение способа отражения расходов по начислению	Центральный аппарат		1,00	354 283,83	1 644	352 639,83
		Кербс Павел Александрович					
Перемещение ОС № 00000000393 от 30.10.2016	Внутреннее перемещение	Административно-эксплуатационное управление		1,00	354 283,83	15 719,08	338 564,75
		Кербс Павел Александрович					
Сведения на дату формирования документа № 8008208148 от 18.05.2023	Сведения на дату формирования документа	Административно-эксплуатационное управление		1,00	354 283,83	44 257,76	310 026,07
		Кербс Павел Александрович					

Справочно Участники долевого _____ Доля в праве общей собственности, % _____

5. Изменения первоначальной стоимости объекта основных средств					6. Затраты на ремонт				
Модернизация					Ремонт				
Вид операции	Документ			Сумма затрат, руб	Вид ремонта	Документ			Сумма затрат, руб
	наименование	дата	номер			наименование	дата	номер	
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5

7. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств

Объект основных средств, приспособления, принадлежности		Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
Наименование	Количество	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7
Помещения административные, диспетчерская (часть здания, нежилые помещения в жилом панельном здании: этаж 1: пом. VI ком. 1-7, 7а, 7б, 7в, пом. VII ком. 1-4, 4а, 4б; пом. VIII ком. 1-6, 6а, пом. IX ком. 1-6, 6а, 6б). по адресу: г. Москва, Нахимовский пр., д.7 корп. 1 Общей площадью 218,3 кв.м.	1					

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики (размеры, прочие сведения)					Примечание
	основного объекта	приспособлений, принадлежностей, пристроенных помещений и др.				
8	9	10	11	12	13	14
В том числе: материалы						

Лицо, ответственное за ведение инвентарной карточки _____ Заместитель главного бухгалтера _____ Панакина Н. М. _____
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

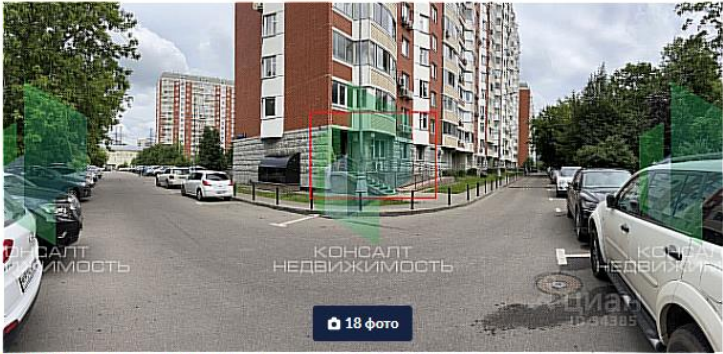
www.cian.ru/sale/commercial/275089502/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Зюзино > метро Каховская > Болотниковская улица

16 май, 10:59 1 569 просмотров, 3 за сегодня

Свободное назначение, 64 м²
 в ЖК «Нахимово», 36кб, сдан в 2 кв. 2011
 Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Болотниковская ул. 36кб [На карте](#)
 Каховская - 11 мин. пешком Нахимовский проспект - 12 мин. пешком
 Севастопольская - 12 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



18 фото

64 м² Площадь 1 из 17 Этаж Свободно Помещение

17 000 000 Р 265 625 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН
 +7 909 693-94-15
 +7 916 196-48-91

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

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

Специалист работает с 9:00 по 19:00.
 Напишите ему или позвоните 22 мая.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Консалт Недвижимость
 Документы проверены

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

www.cian.ru/sale/commercial/275089502/

64 м² Площадь 1 из 17 Этаж Свободно Помещение

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 Р 500 Р](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Помещение 64 м² располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада. Есть место для размещения рекламы. Парковка с трех сторон и пешая проходимость.
 Помещение пригодно для размещения алкомаркета (возможность лицензии), ПВЗ и интернет-магазинов и складов, салона услуг красоты и здоровья, магазина Цветы, фермерских продуктов, хозяйственных товаров.
 Потенциальный МАП 130 000 руб.
 Подробнее - звоните.
 ЛОТ 101-9757

17 000 000 Р 265 625 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН
 +7 909 693-94-15
 +7 916 196-48-91

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

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

Специалист работает с 9:00 по 19:00.
 Напишите ему или позвоните 22 мая.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Консалт Недвижимость
 Документы проверены

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

Объект-аналог № 2

www.cian.ru/sale/commercial/285126941/

циан Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Новые Черемушки > улица Наметкина


сегодня, 00:53 24 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 266 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 17/68 [На карте](#)

Новые Черемушки - 15 мин. пешком Эюзино - 13 мин. пешком Калужская - 17 мин. пешком

В избранное [←](#) [→](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)



36 фото

266 м² Площадь 1 из 17 Этаж Свободно Помещение

69 000 001 ₽ 259 399 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

+7 909 693-80-25

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

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Рентавик** [Документы проверены](#)

РИЕЛТОР Семён Вельмакин

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

www.cian.ru/sale/commercial/285126941/

266 м² Площадь 1 из 17 Этаж Свободно Помещение

69 000 001 ₽ 259 399 ₽ за м²

+7 909 693-80-25

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

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Рентавик** [Документы проверены](#)

РИЕЛТОР Семён Вельмакин

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

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Нежилое помещение свободного назначения. Первый этаж жилого дома. Первая линия улицы Наметкина, в пешей доступности от метро.

Налоговая: 27.
Лифты: Есть.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Кондиционирование: Центральное.
Безопасность: Система пожаротушений, Видеонаблюдение.
Парковка: Наземная.

Описание помещения: Общая площадь помещения - 265,8 м², которое состоит из двух обособленных помещений (в одном свидетельстве): 248,8 м² и 17,7 м². В большом помещении три входа: два с улицы Наметкина и один со двора. В малом - один вход с улицы.
Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Подходит под: медцентр. Тип налогообложения: УСН.
Лот 36156-62

Напишите автору

Объект-аналог № 3

www.cian.ru/sale/commercial/285974933/ 🔍 📄

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Академический > метро Профсоюзная > улица Кржижановского

12 май, 13:36 👁 103 просмотра, 0 за сегодня ₽ Платно

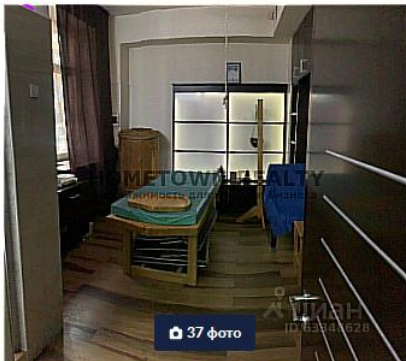
Свободное назначение, 88,8 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Кржижановского, 18К2 На карте


🚶 Профсоюзная · 7 мин. пешком 🚶 Академическая · 12 мин. пешком

🚗 Новые Черёмушки · 3 мин. на транспорте

❤ В избранное
🔗
📄
📷
📧
👤
👍 Пожаловаться



📷 37 фото



88,8 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

26 000 000 ₽ ↓

292 793 ₽ за м²

📄 Следить за изменением цены

УСН

+7 916 208-36-47

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

Написать

ИИР АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HOMETOWN REALTY 🏆
Документы проверены

РИЕЛТОР
Алина Ткаченко

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

www.cian.ru/sale/commercial/285974933/ 🔍 📄

88,8 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

<ul style="list-style-type: none"> 👤 Охват населения 🚶 Пешеходный трафик 🚗 Автомобильный трафик 💰 Средний бюджет семьи по району 	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 Арендные ставки рядом 📍 Точки притяжения 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса
--	--

Купить отчёт за 350 ₽ ~~500 ₽~~
Посмотреть пример отчёта

Продается помещение 88,8 м².

Данное помещение находится на 1 этаже жилого дома в районе с развитой инфраструктурой.

Блок состоит из 4-ех изолированных комнат, 2-х отдельных санузлов, 2-х кухонь, зоны встречи гостей. Внутри сделан качественный евроремонт. Вся мебель и техника остается, можно сразу начинать работать.

Оперативный показ и быстрый выход на сделку!
Возможен торг!

Напишите автору

Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть

26 000 000 ₽ ↓

292 793 ₽ за м²

+7 916 208-36-47

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

Написать

ИИР АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HOMETOWN REALTY 🏆
Документы проверены

РИЕЛТОР
Алина Ткаченко

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Объект-аналог № 4

www.cian.ru/sale/commercial/287214368/

циан Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ГПИК** + Разместить объявление Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Зюзино > Перекопская улица


10 май, 18:27 109 просмотров, 3 за сегодня Р Платное

Свободное назначение, 71 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Перекопская ул., 34к3 На карте

🚶 Зюзино - 14 мин. пешком
🚶 Новые Черёмушки - 15 мин. пешком
🚶 Воронцовская - 4 мин. на транспорте

❤ В избранное
🔗
📄
📷
🗺
🗨 Пожаловаться



9 фото

71 м²

Площадь

1 из 22

Этаж

Занято до дек 2027

Помещение

19 600 000 ₹

276 057 ₹ за м²

📧 Следить за изменением цены
 Включены НДС

+7 915 480-95-38

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

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

Написать

Ксения Тишкина
🏆 Профи PRO
✓ Документы агента проверены
 Ксения Тишкина
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв
 Еще 5 объектов

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

www.cian.ru/sale/commercial/287214368/

71 м²

Площадь

1 из 22

Этаж

Занято до дек 2027

Помещение

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

<ul style="list-style-type: none"> 👤 Охват населения 🚶 Пешеходный трафик 🚗 Автомобильный трафик 💰 Средний бюджет семьи по району 	<ul style="list-style-type: none"> 📄 Арендные ставки рядом 📍 Точки притяжения 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса
--	--

Купить отчёт за 350 ₹ ~~500 ₹~~
Посмотреть пример отчёта

Продается нежилое помещения (с АРЕНДАТОРАМИ). Общая площадь помещения 71кв.м. Помещение с качественным ремонтом. Коммунальные платежи распределяются полностью между арендаторами . Рядом открылось новая станция кольцевого метро Зюзино . Видеонаблюдение, интернет, охранная, пожарная сигнализация. Первая линия домов. Хорошо просматриваются с двух сторон дороги, видно как автомобилистам так и пешеходам. Street retail. Помещение свободного назначения , можно использовать как , парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, клуб, ателье одежды, кондитерская, выставка, бытовые услуги, цветы, фрукты, хостел, гостиница, продукты, школа, стоматология, мастерская, авиа кассы, сра салон, арендный бизнес, бытовая техника, готовый бизнес, зоомагазин, клиентский офис, маникюр, массажный салон, обувь, одежда, оптика, представительство, пункт выдачи, рабочее место, салон, салон связи, стрит ритейл, супермаркет, товары для дома, торговля, торговое, турагентство, фото студия, химчистка, ювелирный, швейный цех, услуги, учебный центр. И т.д

19 600 000 ₹

276 057 ₹ за м²

📧 Следить за изменением цены
 Включены НДС

+7 915 480-95-38

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

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

Написать

Ксения Тишкина
🏆 Профи PRO
✓ Документы агента проверены
 Ксения Тишкина
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв
 Еще 5 объектов

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода

Объект-аналог № 1

www.cian.ru/rent/commercial/287532741/

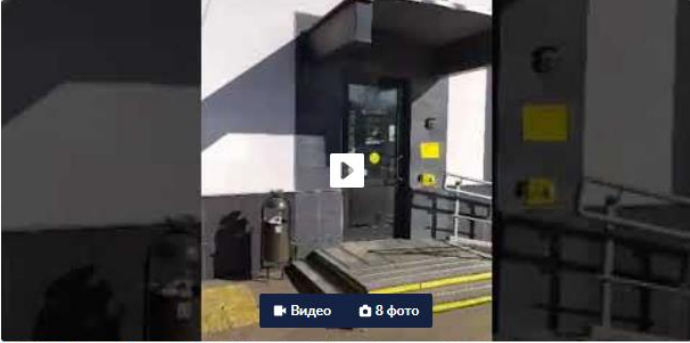
18 май, 12:45 18 просмотров, 1 за сегодня Платно

Свободное назначение, 100 м²

Москва ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 93 [На карте](#)

▲ Проспект Вернадского - 22 мин. пешком ▲ Новые Черёмушки - 25 мин. пешком
▲ Университет - 28 мин. пешком

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



Видео 8 фото

350 000 Р/мес.
42 000 Р за м² в год

+7 906 040-46-41
+7 966 048-12-48

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

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

[Написать](#)

3AI АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Замосворенье Коммерческая
недвижимости
Документы проверены

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

100 м² Площадь 1 из 9 Этаж Свободно Помещение

www.cian.ru/rent/commercial/287532741/

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

👤 Охват населения	📄 Арендные ставки рядом
🚶 Пешеходный трафик	📍 Точки притяжения
🚗 Автомобильный трафик	🏠 Конкуренты в радиусе 1 км
💰 Средний бюджет семьи по району	👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 Р 500 Р](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

==ЛОТ 209156== Сдается коммерческое помещение свободного назначения. На первой линии Ленинского проспекта, с отдельным входом с улицы и парковкой, оно идеально подойдет для магазина, ресторана, банка, салона красоты или аптеки - все зависит от ваших бизнес-планов и желаний. Это просторное помещение площадью 100 квадратных метров находится на первом этаже жилого дома и может быть арендовано на длительный срок. В помещении выполнен качественный ремонт и есть все необходимые коммуникации, такие как центральное отопление, автономная вентиляция, локальное кондиционирование, а также система видеонаблюдения и охранно-пожарная сигнализация. Вы можете воспользоваться выгодной упрощенной системой налогообложения и предоставленными арендными каникулами, что проявляется в гибкости подхода к бизнесу. ЗВОНИТЕ, ОПЕРАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ ПОКАЗА.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно еще фото?](#)

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

[Позвонить](#)

350 000 Р/мес.
42 000 Р за м² в год

+7 906 040-46-41
+7 966 048-12-48

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

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

[Написать](#)

3AI АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Замосворенье Коммерческая
недвижимости
Документы проверены

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

Объект-аналог № 2

www.cian.ru/rent/commercial/284613164/

циан Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Гагаринский > метро Университет > проспект Вернадского


15 май, 12:11 590 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 7 – 82 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, просп. Вернадского, 9/10 [На карте](#)

Университет - 2 мин. пешком Ломоносовский проспект - 20 мин. пешком
 Проспект Вернадского - 20 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



7 – 82 м² 9 Этажей Свободно Помещение

от 65 000 до 350 000 Р/мес.
 от 51 220 Р за м² в год
 Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

+7 985 304-35-58
 +7 909 686-94-65

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

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ROCKSTAR. Priority
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Виктория Зотова

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

www.cian.ru/rent/commercial/284613164/

Автомобильный трафик Конкуренты в радиусе 1 км
 Средний бюджет семьи по району Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчет за 350 Р 500 Р](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Доступно 3 площади

7 м ² 1 этаж	70 000 Р/мес. 120 000 Р/м ² в год
9 м ² 1 этаж	65 000 Р/мес. 86 667 Р/м ² в год
82 м ² 1 этаж	350 000 Р/мес. 51 220 Р/м ² в год

ОТ СОБСТВЕННИКА!

АКТУАЛЬНЫЕ ФОТО/ИНФОРМАЦИЯ И ВИДЕО 2023!

ПСН/ОФИС/ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ на ПРОСПЕКТЕ ВЕРНАДСКОГО 9/10!

Прямая аренда помещений свободного назначения под офис/торговую площадь и иной вид деятельности по согласованию в ШАГЕ ОТ МГУ имени М. В. ЛОМОНОСОВА блоками РАЗНЫХ ПЛОЩАДЕЙ! Вблизи м. Университет, м. Ломоносовский проспект и м. Профсоюзная. УДОБНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ АВТОДОСТУПНОСТЬ к ЛОМОНОСОВСКОМУ ПРОСПЕКТУ и ТТК! БЕЗ КОМИССИИ! ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ! УСН. Коммунальные платежи и интернет оплачиваются отдельно. Смешанная/кабинетная планировка с элементами OPEN-SPACE. ПЕРЕПЛАНИРОВКА по согласованию. МОКРЫЕ ТОЧКИ. ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫВЕСКИ НА ФАСАДЕ. Парковка как стихийная городская, так и по рассмотрению собственником на отдельной территории во дворе. Арендные каникулы и юридический адрес по согласованию. Развитая инфраструктура в историческом старинном культурном р-оне Гагаринский вокруг здания для сотрудников: рестораны, театры, салоны красоты, мини-маркеты, банки, аптека и т.д. Готовы рассмотреть любые варианты!

CONTACT US TO GET DETAILED INFORMATION AND TO ARRANGE A VIEWING!

от 65 000 до 350 000 Р/мес.
 от 51 220 Р за м² в год

+7 985 304-35-58
 +7 909 686-94-65

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

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ROCKSTAR. Priority
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Виктория Зотова

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

Объект-аналог № 3

www.cian.ru/rent/commercial/276486971/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Академический > метро Академическая > Профсоюзная улица


вчера, 11:59 207 просмотров, 0 за сегодня Р Платное

Свободное назначение, 68,6 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Профсоюзная ул., 5/9 На карте

📍 Академическая - 2 мин. пешком
📍 Профсоюзная - 8 мин. пешком
📍 Университет - 22 мин. пешком

❤ В избранное
🔗
📄
📷
📧
📞
👤
👍 Пожаловаться



📷 27 фото

68,6 м²
Площадь
1 из 8
Этаж
Свободно
Помещение

299 988 Р/мес. ↓ ↑

52 476 Р за м² в год

📧 Следить за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы. УСН; без комиссии

+7 965 151-43-35

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

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

[Написать](#)

🏢 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Argada - коммерческая недвижимость.
📄 Документы проверены

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

www.cian.ru/rent/commercial/276486971/

👤 Охват населения
📍 Арендные ставки рядом

🚶 Пешеходный трафик
📍 Точки притяжения

🚗 Автомобильный трафик
📍 Конкуренты в радиусе 1 км

💰 Средний бюджет семьи по району
👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 Р 500 Р](#)
[Посмотреть пример отчёта](#)

Без комиссии.
 Предлагается в аренду уютное помещение с отдельным входом. 1 линия домов.
 Есть место для размещения вывески на фасаде.
 Общая площадь 68,6 м².
 Свободная планировка.
 Высота до потолка 2,9 м.
 Электрическая мощность 10 кВт.
 Доступ 24/7.
 Помещение расположено на 1 этаже 17 этажного жилого дома.

Сверхинтенсивный автомобильный и пешеходный трафик.

По адресу: Москва, Профсоюзная ул., 5/9
3 - 20 минут пешком от метро Академическая, Профсоюзная или Университет.

Прямая аренда от собственника. УСН. Арендные каникулы предоставляются.

Если остались дополнительные вопросы звоните или пишите.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)
[Хочу посмотреть](#)
[Можно ещё фото?](#)

299 988 Р/мес. ↓ ↑

52 476 Р за м² в год

+7 965 151-43-35

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

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

[Написать](#)

🏢 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Argada - коммерческая недвижимость.
📄 Документы проверены

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

Объект-аналог №4


www.cian.ru/rent/commercial/272026356/

Свободное назначение, 15,8 – 154 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Ивана Бабушкина, 19/1 На карте

Профсоюзная - 10 мин. пешком
Академическая - 14 мин. пешком
Новые Черёмушки - 22 мин. пешком

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



16 фото

15,8 – 154 м² **5** **Свободно**
 Площади Этажей Помещение

от 120 000
до 650 000 ₽/мес. от 48 430 ₽ за м² в год

+7 909 686-08-98

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать](#)

ID 1967836 УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
 PRO
 Ещё 34 объекта

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

www.cian.ru/rent/commercial/272026356/

15,8 м ² 1 этаж	120 000 ₽/мес. 91 140 ₽/м ² в год
24,3 м ² 1 этаж	130 000 ₽/мес. 64 198 ₽/м ² в год
44,6 м ² 1 этаж	180 000 ₽/мес. 48 431 ₽/м ² в год
154 м ² 1 этаж	650 000 ₽/мес. 50 650 ₽/м ² в год

ЦЕНА СНИЖЕНА НА МЕСЯЦ!!!
АКЦИЯ - ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ АРЕНДЫ СКИДКА 30%%!!!
В ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ предлагается помещение свободного назначения (street-retail) с РЕМОНТОМ! Площадью 130 м2 в густонаселенном жилом районе Москвы в 10 минутах пешком от метро.

Преимущества и характеристики помещения:

- Помещение подходит под любые виды деятельности: торговля, услуги, офис. Идеально для магазина, офиса юридических услуг, КОФЕЙНИ, Табак, ремонт и продажа Телефонов, салона красоты, дома быта и т.д.
- ЮЗАО, район АКАДЕМИЧЕСКОЙ, 10 минут пешком от станции метро Профсоюзная.
- 1-й этаж жилого 5-этажного здания. 1-я линия. Отличная видимость с улицы и остановок общественного транспорта.
- Шикарная узнаваемая входная группа на ТРАФИКЕ БОЛЬШЕ 4 тысяч человек в день!
- Отдельный высокий вход с организованной парковкой перед фасадом.
- Густонаселенный спальный район с развитой инфраструктурой города Москвы
- Торговое соседство Дикси и Красное и Белое увеличивает трафик потенциальных клиентов и рентабельность объекта
- Высокий автомобильный и пешеходный трафик.
- Прекрасные рекламные возможности.
- Помещение с ремонтом.
- Благоприятное торговое окружение.
- Электрическая мощность 15 кВт. Увеличение по запросу

ВОЗМОЖЕН ДОГОВОР С ПРАВОМ СУБААРЕНДЫ!!!
 Наиболее свежую информацию, а также условия аренды, арендные каникулы и т.д. можно уточнить у владельца объявления.

от 120 000
до 650 000 ₽/мес. от 48 430 ₽ за м² в год

+7 909 686-08-98

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать](#)

ID 1967836 УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
 PRO
 Ещё 34 объекта

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-009133/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-009133/22 от 27.12.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования 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:	Шарапова Анна Юрьевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская обл., г. Красногорск, ул. Лесная, д.9, кв.28
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2023 г. по «31» декабря 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору 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 (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Шарапова Анна Юрьевна

«27» декабря 2022г.

(Шарапова А.Ю.)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ШАРАПОВА
Анна Юрьевна
ИНН 502477877910

является членом


Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 15
февраля 2008 года №47

Президент

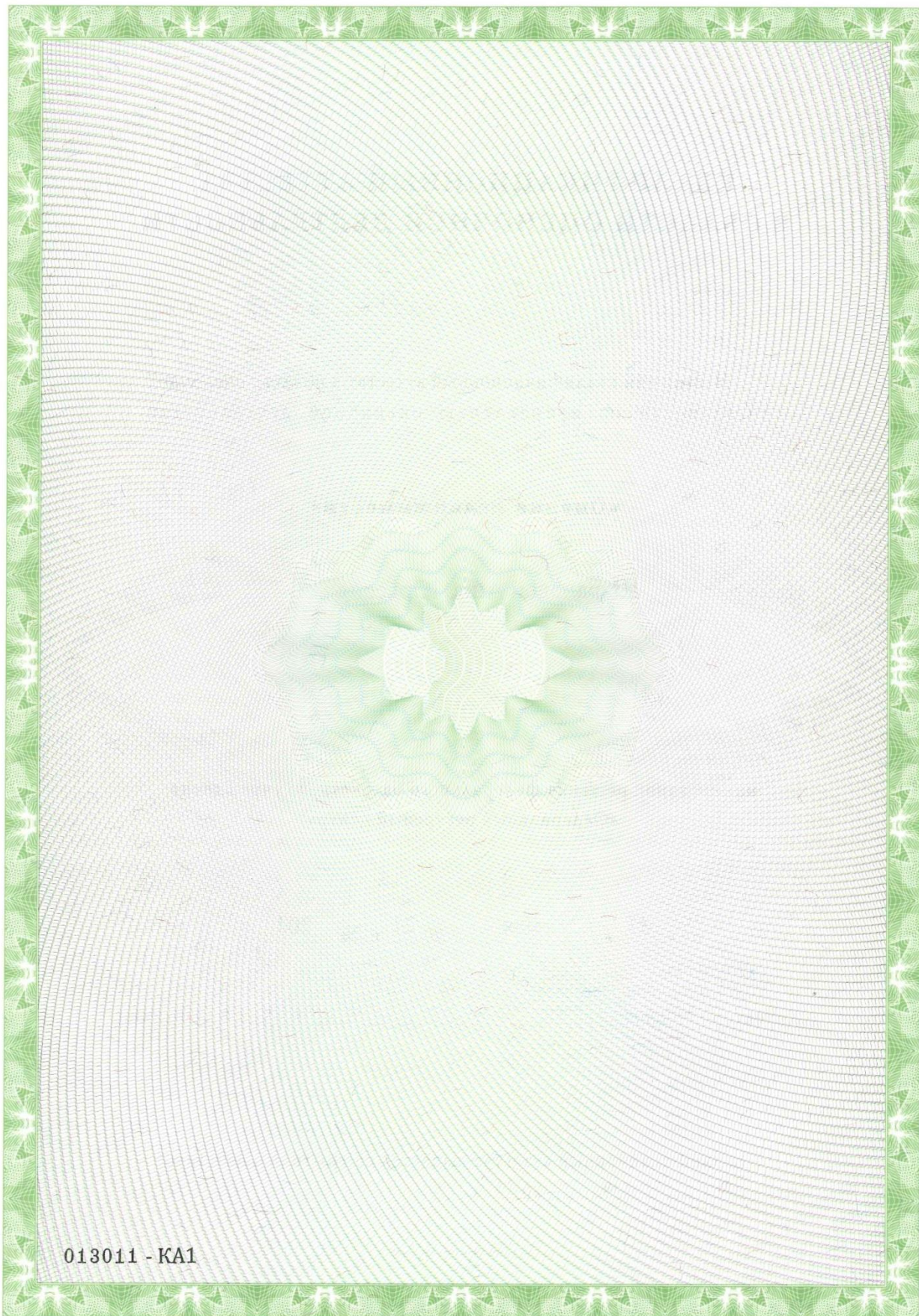


 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01381

Дата выдачи 26 февраля 2008 года





ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0327R/776/0000003/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ																	
г. Москва		23 ноября 2020 г.																	
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056634, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525593.																		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ОО «ЦОС») 123056, город Москва, улица Красина, дом 27 строение 2, эт 4 пом XXXIV ком 3-8 ОГРН 1027700560656 от 21 декабря 2002 г. ИНН/КПП 7704205198/770301001																		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																		
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 1 100 001 000.00 руб. (Один миллиард сто миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы																		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 587 600,00 руб. (Один миллион пятьсот семьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 3-мя взносами в следующем порядке:																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th></th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> <td>1 февраля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2022 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2023 г.</td> </tr> </tbody> </table>	Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:	1	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 февраля 2021 г.	2	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 января 2022 г.	3	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 января 2023 г.		
Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:																
1	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 февраля 2021 г.																
2	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 января 2022 г.																
3	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 января 2023 г.																
	В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.																		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются 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, в связи с заявленными ему требованиями (иска, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты 																		

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлечь обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. 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 и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.									
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.									
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.									
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.									
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="491 1010 1407 1196"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)									
До 40 000 000	5 (Пять)									
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)									
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней									
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация									
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.									
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 5673, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Шатрова Анна, тел.: 8(499) 250-00-70, эл. почта: an_shatrova@mail.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.									
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.									
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС») 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 									
в лице Виктории Владимировны Сельки	в лице Заместителя руководителя Корпоративного блока Московского Регионального Центра АО «АльфаСтрахование» Рассветова А.В. действующего на основании Доверенности № 0661/20 от «23» октября 2020 г.									

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/90070/6
Ист. Кожемякин А.А. +74957880999/5673

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
60 (шестьдесят)
) листов.

Генеральный директор

