

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «ЦОЭ Метод»

_____ А.В. Галиуллина

Дата составления отчета: 06 сентября 2023 года



ОТЧЕТ

№623-23

**об оценке рыночной стоимости арендной ставки за 1 м²/час объекта
недвижимости: Помещение общей площадью – 3127 кв.м., расположенное по
адресу: г. Москва, ул. Поварская, д.20**

Дата оценки: 25 августа 2023 г.

Срок проведения оценки: 25 августа 2023 2023 г. – 06 сентября 2023 г.

Дата составления отчета: 06 сентября 2023 г.

г. Волгоград, 2023 г.

06 сентября 2023 года

Директору Фокину А. И.

Уважаемый Александр Игоревич!

В соответствии с *Гражданско-правовым договором бюджетного учреждения № 40-23-у от 29 декабря 2022 года* оценщиком ООО «Центр оценки и экспертизы Метод» произведена оценка рыночной стоимости арендной ставки за 1 м²/час объекта недвижимости: **Помещение общей площадью – 3127 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Поварская, д.20,;** (далее Объект оценки).

Имущественные права на объект оценки – Оперативное управление. Субъект права – Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы Театр «Центр драматургии и режиссуры»

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки), по состоянию на которую определена рыночная стоимость – **25 августа 2023 г.**

В результате оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость арендной ставки объекта оценки составляет:

Объект оценки	Итого рыночная стоимость арендной платы 1 кв.м./час, рублей (без НДС)	Итого рыночная стоимость арендной платы 1 кв.м./час, рублей (с НДС)
Помещение общей площадью – 3127 кв.м., расположенное по адресу: Г. Москва, ул. Поварская, д.20	19,00 (Девятнадцать) рублей 00 коп.	22,80 (Двадцать два) рубля 80 коп.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Директор
ООО «ЦОЭ Метод»



А.В. Галиуллина

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	13
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	16
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	41
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	48
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	49
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	56
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
ПРИЛОЖЕНИЯ	59

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является *Гражданско-правовой договор бюджетного учреждения № 40-23-у от 29 декабря 2022 года* на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (Ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Основанием для проведения оценки объекта оценки является *Гражданско-правовой договор бюджетного учреждения № 40-23-у от 29 декабря 2022 года.*, заключенный между Государственным бюджетным учреждением культуры города Москвы Театр «Центр драматургии и режиссуры», в лице директора Фокина Александра Игоревича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ МЕТОД", в лице директора Галиуллиной Анастасии Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с которым Оценщик заключил трудовой договор, с другой стороны.

1.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1 – Идентификация объекта оценки *

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Помещение общей площадью – 3127 кв.м., расположенные по адресу: Г. Москва, ул. Поварская, д.20
2	Общая площадь кв. м.	3127
3	Этаж	1 этаж; 1 этаж, антресоль; 2 этаж; 6 этаж; 6 этаж, антресоль; подвал; цоколь.
4	Кадастровый номер	-
5	Местоположение	Г. Москва, ул. Поварская, д.20
6	Имущественные права	Оперативное управление
7	Субъект права	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы Театр «Центр драматургии и режиссуры»

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 2 ФСО V «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 результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость арендной ставки объекта оценки:

Таблица 1.2 – Результаты оценки объекта

Наименование подхода	Значение, руб.
Арендная ставка объекта оценки 1 кв.м./час	
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	19,00
Затратный подход	Не применялся

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость арендной ставки объекта оценки составляет:

Объект оценки	Итого рыночная стоимость арендной платы 1 кв.м./час, рублей (без НДС)	Итого рыночная стоимость арендной платы 1 кв.м./час, рублей (с НДС)
Помещение общей площадью – 3127 кв.м., расположенное по адресу: Г. Москва, ул. Поварская, д.20	19,00 (Девятнадцать) рублей 00 коп.	22,80 (Двадцать два) рубля 80 коп.

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Помещение общей площадью – 3127 кв.м., расположенные по адресу: Г. Москва, ул. Поварская, д.20
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Справка БТИ о состоянии здания (строения) от 06.09.2019 г.; Кадастровый паспорт; Поэтажный план 1 этаж; Поэтажный план 1 этаж, антресоль; Поэтажный план 2 этаж; Поэтажный план 6 этаж; Поэтажный план 6 этаж, антресоль; Поэтажный план подвал; Поэтажный план цокольный этаж; Экспликация от 06.09.2019 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы Театр «Центр драматургии и режиссуры»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оперативное управление Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано
Цель оценки (необходимость проведения оценки)¹	Определение рыночной стоимости с целью последующей сдачи в аренду в 2023 году.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Вид стоимости (предпосылки стоимости)²	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки³	25 августа 2023 г.
Дата осмотра⁴	25 августа 2023 г.
Срок проведения оценки	25 августа 2023 2023 г. - 06 сентября 2023 г.
Дата составления отчета	06 сентября 2023 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки⁵	06 сентября 2023 г. – 06 марта 2024 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6 настоящего отчета
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составлен на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указан в виде конкретной округленной величины/числа
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

¹ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п. 9 ФСО I).

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии⁶

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

11. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327).

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

² Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п. 14 ФСО I). В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: рыночная стоимость; равновесная стоимость; инвестиционная стоимость; иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (п. 12 ФСО II).

³ Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (п. 5 ФСО II).

⁴ При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное (п. 5 ФСО № 7).

⁵ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

⁶ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении⁷

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

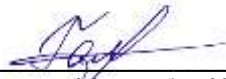
Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.;
- Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.

Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. (п. 12 ФСО III).

Отчет составил оценщик:

Галиуллина Анастасия Владимировна


Дата составления отчета: 06 сентября 2023 г.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика⁸

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки,

⁷ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

⁸ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация СРО РАО
350059, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 1-й им. Филатова, д. 2/1
Тел: 8 (800) 500 61 81
Тел: 8 (861) 201 14 04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 1 ФСО III):

- 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";

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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 (п. 1 ФСО V).

- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта 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 настоящего федерального стандарта оценки. 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 (п. 3 ФСО V).

- Составление отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п. 1 ФСО VI).

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы Театр «Центр драматургии и режиссуры»
Банковские реквизиты	Получатель: Департамент финансов города Москвы (ГБУК г. Москвы «Центр драматургии и режиссуры»; л/с: 2605641000450837; р/с: 03224643450000007300; к/с: 40102810545370000003; БИК: 004525988; Наименование банка: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве, г. Москва
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037722014670
ИНН	7722284474
КПП	71401001
Адрес заказчика	- юридический: 125284, Российская Федерация, г. Москва ул. Беговая, 5; - фактический: 125284, Российская Федерация, г. Москва ул. Беговая, 5; Телефон: +7 (499) 250-87-24, Адрес электронной почты: cdrcontract@mail.ru.

5.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	Галиуллина Анастасия Владимировна
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: 350059, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 1-й им. Филатова, д. 2/1. Регистрационный номер 01288 от 17.05.2022 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Автономная некоммерческая организация «Современный институт дополнительного профессионального образования» Диплом о профессиональной переподготовке № 622414093435 регистрационный номер 003704 от 24.05.2021 г.
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033037-1 от 04.03.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 04.03.2025 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Страхование акционерное общество «АльфаСтрахование» от 11.04.2023 г. № 0991R/776/20108/23 Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия с 21.04.2023 г. по 20.04.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более года
Степень участия в работе	100%
Место нахождения оценщика	400005, Волгоградская область, г. Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Номер контактного телефона	+79996255716
Почтовый адрес	400050, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Адрес электронной почты	coe-metod@yandex.ru

5.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна 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 Галиуллина Анастасия Владимировна 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 Галиуллина Анастасия Владимировна 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.

5.4 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель	ООО «ЦОЭМ Метод»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1223400005762
Дата выдачи ОГРН	22.06.2022 г.
ИНН	3444277948
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Страховой полис: АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/20298/23 от 20.07.2023 г., срок действия с 01.08.2022 г. по 31.07.2024 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов руб.)
Юридический адрес исполнителя	400005, Волгоградская область, г. Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1
Почтовый адрес исполнителя	400050, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Электронный адрес исполнителя	coe-metod@yandex.ru

5.5 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» 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 и экспертизы Метод» 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.

5.6 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если Оперативное управление на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- В отчете использованы достоверные источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п. 1 ФСО VI).

Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Гражданско-правовым договором бюджетного учреждения № 40-23-у от 29 декабря 2022 года* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских

наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

7.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Кадастровый паспорт
2	Технические характеристики	Справка БТИ о состоянии здания (строения) от 06.09.2019 г.; Кадастровый паспорт; Полэтажный план 1 этаж; Полэтажный план 1 этаж, антресоль; Полэтажный план 2 этаж; Полэтажный план 6 этаж; Полэтажный план 6 этаж, антресоль; Полэтажный план подвал; Полэтажный план цокольный этаж; Экспликация от 06.09.2019 г.
3	Бухгалтерская информация	Информация заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

7.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
3. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
4. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
5. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
6. Ардзинов В.Д. «Ценообразование и сметное дело в строительстве», - СПб.: Питер, 2004.;
7. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
8. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
9. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
10. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.

11. Справочник оценщика недвижимости под научным руководством Лейфера Л.А. издание Нижний Новгород, 2021, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

12. «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

8.1 Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.

Федеральные стандарты оценки:

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
2. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой общественной организации:

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.

8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

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

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

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

Так как оценщик по данному отчету является членом Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил оценщиков Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки: точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки (п. 7, пп. 10 ФСО VI).

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на объект оценки: Оперативное управление. Правообладатель: Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы Театр «Центр драматургии и режиссуры»
*.

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;

– наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано.

9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав

относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблице.

Таблица 9.1 – Сведения о физических свойствах имущества*

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Помещения
Адрес объекта оценки (месторасположение)	Г. Москва, ул. Поварская, д.20
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Кадастровый номер	-
Правоподтверждающие документы	Кадастровый паспорт
Имущественные права на объект оценки	Оперативное управление
Правообладатель	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы Театр «Центр драматургии и режиссуры»
Общая площадь, кв.м.	3127
Этаж	1 этаж; 1 этаж, антресоль; 2 этаж; 6 этаж; 6 этаж, антресоль; подвал; цоколь.

* Источник информации: Кадастровый паспорт

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

9.1.4 Сведения об износе:

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Состояние объекта оценки оценивалось экспертным путем на основании технической документации, предоставленной Заказчиком. Состояние внутренней отделки объекта оценки оценивается как «Удовлетворительное».

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

9.1.5 Сведения об устареваниях:

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры и интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

При анализе факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания выявлены не были.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.

9.2 Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки используется по своему функциональному назначению.

9.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Классификация Объекта оценки:

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- *движимое имущество;*
- *недвижимое имущество.*

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым помещениям*.

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

9.4 Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки принадлежит на праве Оперативного управления Государственному бюджетному учреждению культуры города Москвы Театру «Центр драматургии и режиссуры»

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

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Справка БТИ о состоянии здания (строения) от 06.09.2019 г.;
- Кадастровый паспорт;
- поэтажный план 1 этаж;
- поэтажный план 1 этаж, антресоль;
- поэтажный план 2 этаж;
- поэтажный план 6 этаж;
- поэтажный план 6 этаж, антресоль;
- поэтажный план подвал;
- поэтажный план цокольный этаж;
- Экспликация от 06.09.2019 г.

10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Москва

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 678 079 человек (2020), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Географическое положение

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (878,7 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва — крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

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

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %.*

*Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>



Рисунок 10.1 – Расположение города Москва на карте Российской Федерации

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

Центральный административный округ

Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, 6 московских

вокзалов — Белорусский, Ленинградский, Ярославский, Казанский, Курский, Павелецкий (остальные вокзалы, кроме Восточного, открытого в 2021 году — Савёловский, Киевский и Рижский формально находятся за пределами округа, но фактически достаточно близко к его границам^[5]), большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Правительство РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Население

Численность населения						
2002 ^[6]	2009 ^[7]	2010 ^[8]	2012 ^[9]	2013 ^[10]	2014 ^[11]	2015 ^[12]
701 353	↘694 941	↗741 967	↗748 032	↗752 310	↗757 137	↗760 690
2016 ^[13]	2017 ^[14]	2018 ^[15]	2019 ^[16]	2020 ^[17]	2021 ^[4]	
↗768 280	↗769 630	↗775 881	↗782 048	↗783 886	↘772 258	

Список районов

№	Название района ^[18]	Соответствующий муниципальный округ ^[19]	Площадь, га ^[20]	Население (на 01.01.2020), тыс. чел. ^[21]	Плотность населения (на 01.01.2020), чел. / км²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008), тыс. м² ^[22]	Средняя жилая площадь на человека м² / чел.
1	Арбат	Арбат	288	↘35 679 ^[4]	12387.15	754	28.03
2	Басманный	Басманный	837	↘107 533 ^[4]	12847.43	1995	19.85
3	Замоскворечье	Замоскворечье	495	↘55 132 ^[4]	11137.78	1168	22.99
4	Красносельский	Красносельский	496	↘45 719 ^[4]	9217.54	914	21.11
5	Мещанский	Мещанский	576	↘56 618 ^[4]	9864.24	1393	25.28
6	Пресненский	Пресненский	1185	↘125 673 ^[4]	10622.19	3029	26.07
7	Таганский	Таганский	801	↗135 659 ^[4]	16936.2	2722	25.32
8	Тверской	Тверской	727	↘76 387 ^[4]	10507.15	2022	27.4
9	Хамовники	Хамовники	1192	↘105 113 ^[4]	8818.2	2530	25.43
10	Якиманка	Якиманка	480	↗28 349 ^[4]	5906.04	826	35.91

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ

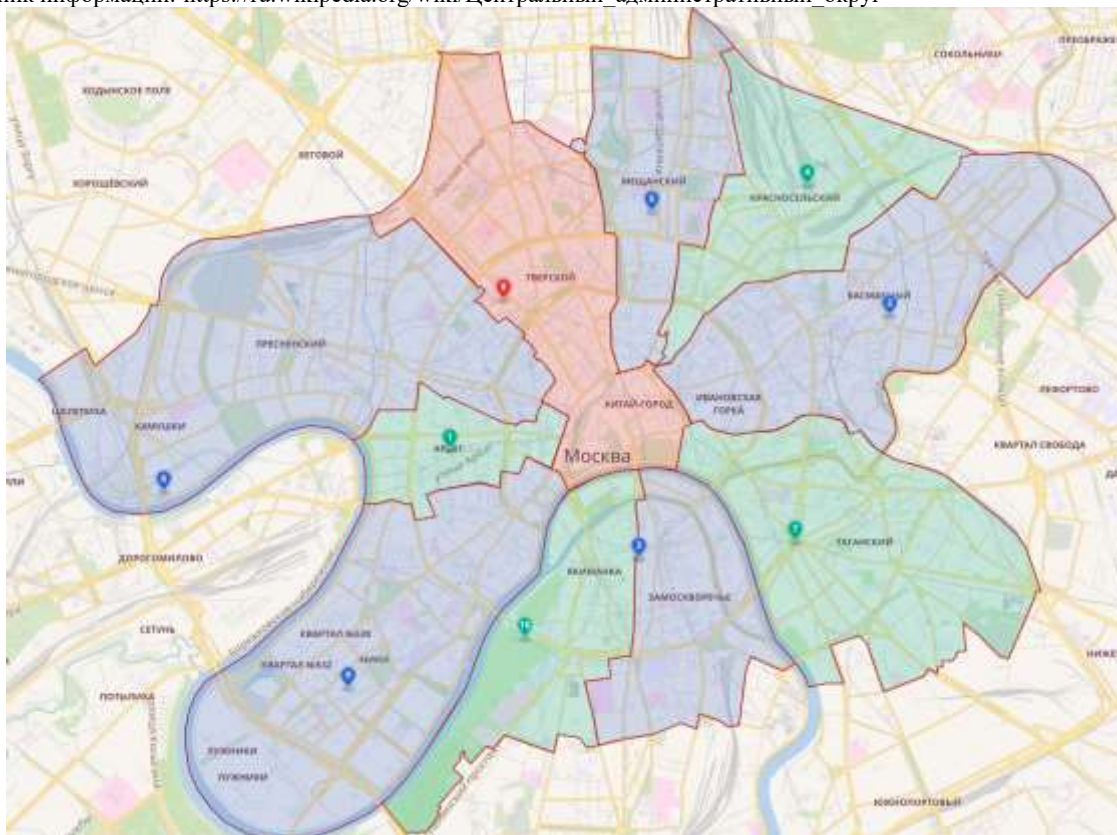


Рисунок 10.2 – Расположение районов Центрального административного округа Москвы на карте

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ

Анализ местоположения объекта оценки

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

К объекту недвижимости имеется подъезд автомобильным транспортом – асфальтированная дорога. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как среднее.

Рельеф местности – ровный, степень застройки – средняя. Наличие инженерных сетей. Коммерческая привлекательность – средняя в пределах города, что связано с местоположением. Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.



Рисунок 10.3 — Расположение оцениваемых объектов

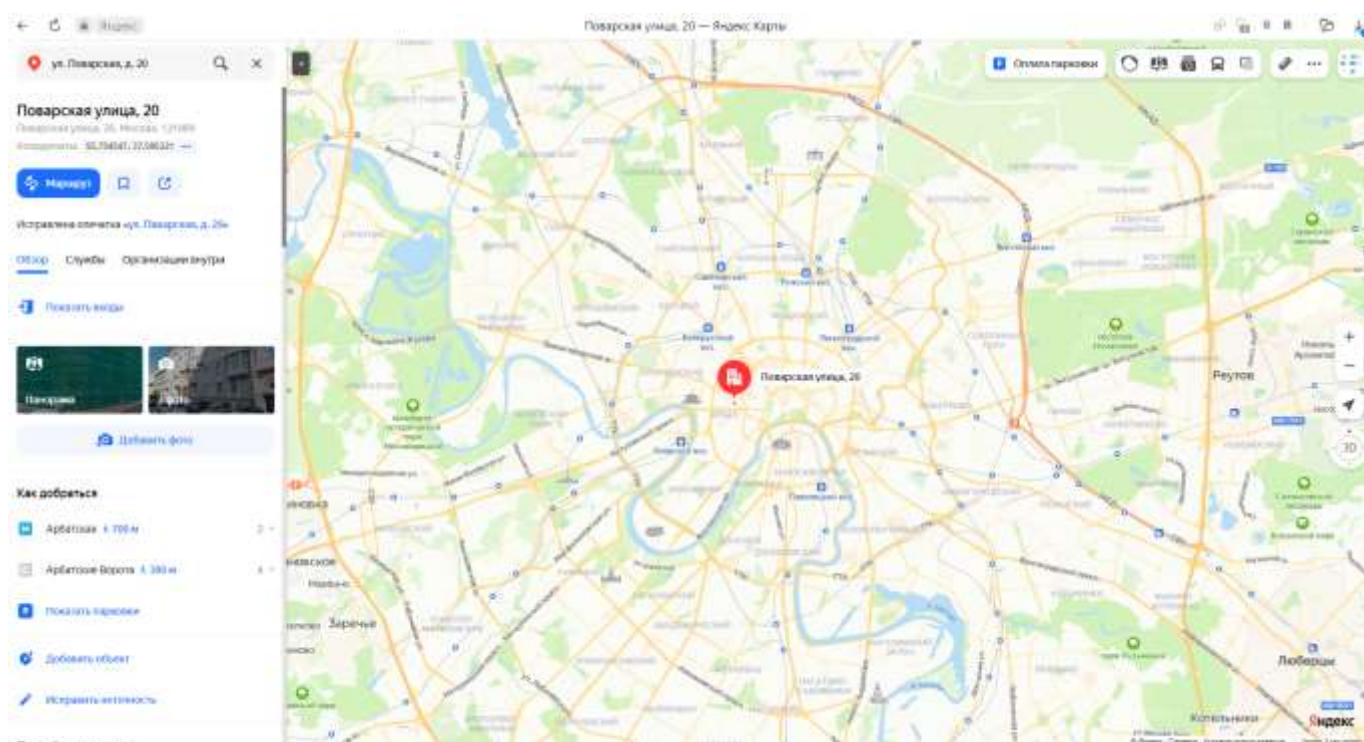


Рисунок 10.4 – Расположение оцениваемых объектов относительно центра г.Москва

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	

	2022 г.	В % к 2021 г.	Справочно 2021 г. в % к 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151455,6 ¹⁾	97,9	105,6
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей	27865,2	104,6	108,6
Реальные располагаемые денежные доходы		99,0 ³⁾	103,2
1) Первая оценка. 2) Оперативные данные. 3) Оценка.			

	Февраль 2023 г.	В % к		Январь- февраль 2023 г. в % к январю- февралю 2022 г.	Справочно		январь- февраль 2022 г. в % к январю- февралю 2021 г.
		февралю 2022 г.	январю 2023 г.		февраль 2022 г. в % к февралю 2021 г.	январю 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		98,2	100,3	97,8	105,0	99,6	106,4
Индекс промышленного производства		98,3	97,9	98,0	105,5	97,2	106,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	267,4	102,6	111,7	102,7	103,9	111,8	103,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,3	82,8	68,9	99,8	183,5	96,6	182,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	437,9	99,6	91,6	98,7	101,1	90,1	104,5
в том числе железнодорожного транспорта	212,2	105,6	92,7	103,5	102,6	89,3	104,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3333,8	92,2	98,7	92,8	105,5	99,9	104,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1144,6	103,9	100,6	103,4	108,4	99,7	110,0
Индекс потребительских цен		111,0	100,5	111,4	109,2	101,2	108,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		92,5	100,9	93,9	123,7	104,0	123,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,6	85,8	96,4	84,3	72,4	93,2	74,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	80,9	101,2	79,1	30,8	96,8	29,2

	Январь 2023 г.	В % к		Справочно	
		январю 2022 г.	декабрю 2022 г.	январь 2022 г. в % к январю 2021 г.	декабрю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	63260	112,4	71,5	110,8	71,2
реальная		100,6	70,9	101,9	70,5

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки,

отсутствуют.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru>

О социально-экономическом положении в г. Москве в январе-июне 2023 года.

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Июнь 2023 г.	В % к		Январь – июнь 2023 г. в % к январю- июню 2022 г.	Справочно:		январь- июнь 2022 г. в % к январю- июню 2021 г.
		июню 2022 г.	маю 2023 г.		июню 2021 г.	маю 2022 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	110,7	102,9	108,6	109,1 ²⁾	110,6 ²⁾	111,8 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	21450,6	13,0	124,9	9,3	97,9 ²⁾	89,3 ²⁾	141,1 ²⁾
обрабатывающие производства	839907,8	110,5	107,8	91,3	92,3 ²⁾	98,1 ²⁾	113,4 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	62094,1	112,0	83,1	117,6	107,3 ²⁾	91,1 ²⁾	99,3 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	19348,9	115,6	113,6	99,9	100,4 ²⁾	96,7 ²⁾	111,3 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	159452,4	118,3	124,0	116,7	110,0 ³⁾	118,3 ³⁾	104,9 ³⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов; деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

²⁾ Данные уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

Ак
ЧТС

продолжение

	Июнь 2023 г.	В % к		Январь – июнь 2023 г. в % к январю- июню 2022 г.	Справочно:		
		июню 2022 г.	маю 2023 г.		июнь 2022 г. в % к		январь- июнь 2022 г. в % к январю- июню 2021 г.
					июню 2021 г.	маю 2022 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ¹⁾	660,5	129,9	378,1	109,8	45,8	131,1	92,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	520806,3	113,5	102,4	96,8	84,5	100,4	95,2
Оборот общественного питания, млн рублей	41295,0	117,2	95,5	120,1	107,5	105,3	113,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	271198,1	112,1	102,9	108,5	98,0	105,3	113,3
Индекс потребительских цен, %	x	103,1	100,7	105,6	115,2	100,2	112,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	24,8	74,9	95,1	x	79,0	98,7	x
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций ²⁾							
номинальная, рублей	127327,1	111,8	92,7	106,1	105,6	94,4	111,6
реальная	x	109,0	92,4	100,0	91,2	94,3	99,3

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ Данные за май 2023 г., май 2023 г. к маю 2022 г., май 2023 г. к апрелю 2023 г., январь-май 2023 г. к январю-маю 2022 г., май 2022 г. к маю 2021 г., май 2022 г. к апрелю 2022 г., январь-май 2022 г. к январю-маю 2021 г.

Ак

Вывод: Социально-экономические показатели г. Москва находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru>

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объект оценки: Помещение общей площадью – 3127 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Беговая, д. 5.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые,

складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объект оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости (торгово-офисная недвижимость).

Классификация объектов офисно-торгового назначения представлена согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.:

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)
3. Высококласная торговая недвижимость
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
 - Городские отели
 - Загородные отели
 - Специализированные спортивные объекты
 - Культурно-развлекательные центры
 - Объекты общественного питания
 - Автоцентры

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что оцениваемое имущество принадлежит к сегменту офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости.

11.3 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, с указанием интервала значений цен.

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

Среди основных тенденций текущего года - замедление роста вакансии. Так эксперты Nikoliers прогнозируют дальнейшее уменьшение темпов роста уровня свободных площадей на офисном рынке, обусловленное оживлением деловой активности игроков рынка, а также прохождением критической точки выхода иностранного бизнеса.

Следующая тенденция – это спад субаренды. Уменьшение объема предложения в субаренду сократилось на 27% по сравнению с пиковым значением III квартала прошлого года и составило по итогам I квартала 2023 г. 72 тыс. кв. м. Объем «скрытой вакансии» постепенно снижается, поскольку всё больше подобных офферов с высококачественной отделкой и мебелью предлагается собственниками зданий.

Эксперты отмечают активный рост строительства офисных зданий начиная с 2019 г., а также тот факт, что все больше девелоперов присоединяется к этому формату. При этом большая часть (65%) новых объектов на рынке предлагается не для аренды, а для продажи. Сегодня на рынке в данном направлении работает уже более 10 профессиональных застройщиков. В абсолютных значениях объем составляет порядка 185 тыс. кв. м. По данным IBC Real Estate, 85% площадей в строящихся в настоящее время объектах уже продано.

Тренд ухода от арендной модели и долгосрочных договоров начал меняться с наступлением пандемии, а также экономических факторов 2022 года, в связи с тенденцией сокращения клиентами арендуемых площадей и сроков договоров. В Stone Hedge отмечают, что в условиях морального устаревания имеющегося предложения компании делают выбор в пользу новых объектов - бизнес-центров со сроком сдачи в 2023–2024 гг. поскольку за сопоставимый бюджет там можно приобрести более современный,

просторный и качественный офис. По мнению аналитиков, этот фактор становится основным для бизнеса при выборе офиса.

По подсчетам CORE.XP, в I квартале 2023 зафиксирован наибольший объем поглощения офисных площадей с точки зрения спроса за последние 15 лет. Объем сделок новой аренды и продажи офисов составил 446 тыс. кв. м (+35% к I кв. 2022 г.). Объем сделок новой аренды составил 351 тыс. кв. м (+39% к I кв. 2022 г.), а объем купли-продажи офисов достиг 95 тыс. кв. м (+24%). Большая часть таких сделок (56%) относится к приобретению офисных площадей в строящихся объектах. Общий объем сделок в январе – марте 2023 года уже достиг 37% от 2023 г.

В связи с уходом целого ряда зарубежных игроков с российского рынка в 2022 году объем продаж коммерческой недвижимости иностранными собственниками составил 88 млрд руб. или 34% от объема инвестиций в сегмент за год (в 2021 г. - 10%). Реализация многочисленных прогнозов о вероятности мировой рецессии может оказать дополнительное давление на экономику России. В 2023 году, по расчетам CORE.XP, тренд по выходу иностранных собственников из российских активов продолжится, в результате чего общий объем инвестиций в российскую недвижимость может достигнуть 300–400 млрд руб., из которых около 200–300 млрд руб. придется на коммерческие секторы. В связи с этим процессом будут реализовываться крупные сделки с объектами коммерческой недвижимости. На рисунке ниже представлена динамика объема инвестиций в российскую недвижимость в период с 2012 по 2022 год и прогноз на I полугодие 2023 г. в млрд руб.

Общий объем качественного офисного предложения на рынке Москвы, по данным Nikoliers, дополнился тремя новыми объектами общей площадью около 27 тыс. кв. м и достиг показателя в 19,8 млн кв. м. В связи с ростом деловой активности компаний объем спроса по итогам января – марта текущего года составил 391 тыс. кв. м (+18% к I кв. 2023 г.). Уровень вакансии в среднем по рынку показал спад на 0,6 п.п. Это незначительно повлияло на рост показателя арендной ставки, который достиг 3,3% по сравнению с общим результатом 2022 г.

Центр международной торговли Москвы, один из крупнейших монофункциональных бизнес-комплексов России, сегодня располагает офисными площадями класса А, В+, В, а также целым рядом предложения для организации коворкинга и краткосрочной аренды. Все офисные площади сдаются в аренду. По итогам I квартала, традиционно, спрос на наши офисы был крайне высоким. Более того, сформировался лист ожидания ключевых арендаторов, желающих расширить свои помещения в ЦМТ. Такие результаты были достигнуты не только по причине исключительной локации в Центральном деловом районе. Качественное предложение, гибкий подход в работе с арендаторами и полный комплекс услуг под одной крышей, необходимых для каждого делового человека, являются визитной карточкой ЦМТ Москвы.

В целом, в ЦДР сохраняется рост вакансии и снижение ставок аренды в наиболее премиальных локациях по причине продолжающегося высвобождения площадей иностранными компаниями. В таблице ниже представлены основные сравнительные индикаторы рынка за I кв. 2021 г., 2022 г. и 2023 г.

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

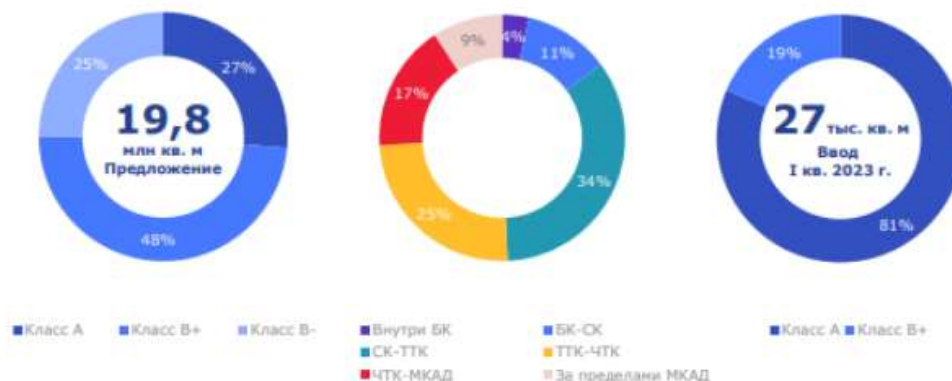
	I кв. 2021	I кв. 2022	I кв. 2023
Общий объем предложения, млн кв. м	19,3	19,5	19,8
Класс А	4,7	5,0	5,2
Класс В+/-	14,5	14,5	14,6
Объем ввода, тыс. кв. м	310	13,4	26,9
Класс А	207,6	0	21,9
Класс В+/-	101,8	13,4	5
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	300	331	391
Доля вакантных площадей, %	8,5	7,5	8,5
Класс А	13,0	10,0	13,2
Класс В+/-	7,0	6,7	6,8
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	21 532	21 204	21 904
Класс А	27 365	27 938	27 624
Класс В+/-	16 240	17 737	17 562

*Ставка аренды не включает операционных расходов, коммунальных платежей и НДС (20%).

На рисунке ниже показано распределение в % текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам.

Распределение текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам, %

Источник: Nikoliers



На конец I квартала 2023 г. совокупный объем качественного предложения на рынке офисной недвижимости Москвы превысил отметку в 19,8 млн кв. м площадей, пополнившись на 26,9 тыс. кв. м в результате ввода в эксплуатацию трех бизнес-центров. К концу 2023 г., при условии общего положительного экономического сценария, ожидается завершение строительства порядка 499 тыс. кв. м офисных площадей. Основными локациями в распределении объема нового строительства являются Западный и Ленинградский районы. Однако, в Nikoliers считают, что не исключено повторение сценария 2022 года, когда ряд девелоперов принял решение о переносе сроков реализации своих проектов в ответ на новые рыночные условия.

По расчётам Nikoliers, по итогам I квартала 2023 г. уровень вакантных площадей составил 8,5% (-0,6 п.п. к IV кв 2022 г.). В годовом сравнении доля свободных помещений показала рост на 1 п.п, что указывает на то, что рынок не завершил определенный процесс адаптации к возникшим трудностям. По сравнению с общим показателем 2022 года в офисах класса А продолжается рост вакансии (до 13,2%).

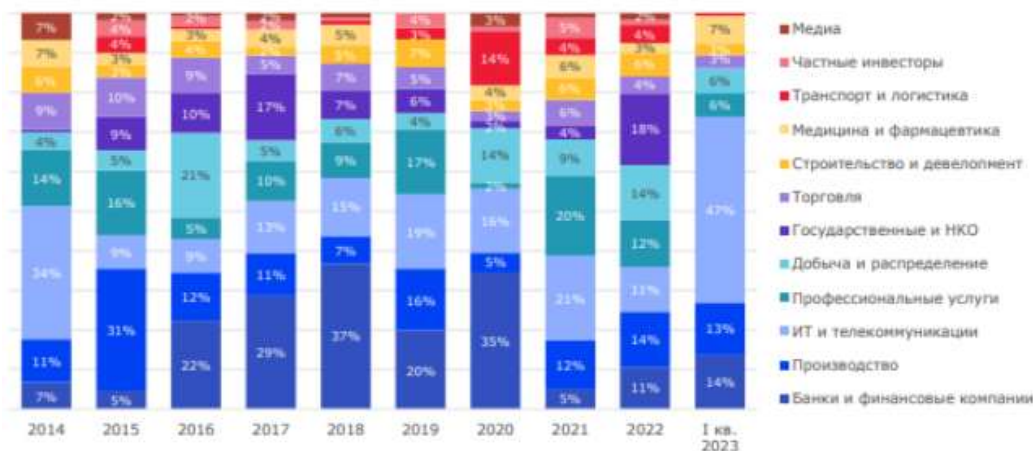
Аналитики считают, что до осени 2023 г. динамика увеличения доли свободных площадей сохранится, поскольку часть площадей еще находится под договорами аренды, сроки которых истекают к концу лета - началу осени. Одновременно с этим класс В+/В- показывает тренд на снижение вакансии, которая на уровне 6,8%.

Средневзвешенные ставки аренды на рынке офисной недвижимости Москвы по итогам I квартала 2023 г. в классе А составили 27 624 руб./кв м/год и 17 562 руб./кв м/год в классе В+/- . В зависимости от субрынка динамика ставок носила разнонаправленный характер. С одной стороны, высвобождение качественного предложения в центральных локациях дало прирост средних показателей в классе А, а, с другой стороны, в прайм-локациях ставка аренды показала снижение на фоне скидок от собственников зданий, где вакансия выросла особенно сильно.

Наибольший объем сделок аренды Nikoliers отмечает в Центральном деловом районе (33%) и Ленинградском субрынке (13%). При этом относительно низкие показатели отмечены в районе «Москва-Сити» (3,6%), что объясняется как низкой вакансией, так и высокими ставками аренды офисов в данной локации. Лидером в распределении спроса на офисные помещения Москвы стали компании из области ИТ и телекоммуникации (47%), однако в части сделок аренды наибольшая активность исходила от организаций из финансовых и производственных структур (по 22% соответственно). Распределение спроса по секторам бизнеса (в %) показано на диаграмме ниже.

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %

Источник: Nikoliers



В Nikoliers утверждают, что в течение кризисного периода 2022 года не наблюдалось предоставления значимых льгот для арендаторов. При этом арендаторы предпочитали заключать недолгосрочные договоры с гибкими условиями, с включением пункта о возможности досрочного расторжения аренды. По мнению экспертов, этот тренд сохранит актуальность и в течение 2023 г.

По данным консалтинговой NF Group, объем годового чистого поглощения строящихся офисов класса А в I квартале 2023, составил 4,4 тыс. кв. м. При этом выросло количество незаполненных офисов класса В, потому что менее качественные помещения оказались в большей степени подвержены влиянию кризиса 2022 года. Общий результат чистого поглощения оказался в отрицательной зоне и составил -75,7 тыс. кв. м офисов А и В.

В этом году в Москве планируется ввести в эксплуатацию более 530 тыс. кв. м офисной недвижимости, которые будут предложены и под аренду, и в продажу. Более 80% из них составят помещения класса А. Стоит учитывать, что реализация проектов девелоперами может корректироваться с учетом геополитических и экономических реалий. В NF Group прогнозируют, что до конца 2025 года утверждают, что в эксплуатацию будет введено порядка 880 тыс. кв. м офисной недвижимости для продажи.

Доля сделок в строящихся бизнес-центрах за год выросла более чем в два раза. Так, в первом квартале 2023 года спрос в строящихся объектах со стороны компаний-резидентов превысил показатели аналогичного периода прошлого года, отмечают аналитики девелоперской компании. В Stone Hedge рассказывают, что в первом квартале 2023 года объем таких продаж в портфеле девелопера достиг 40%. Эксперты объясняют сформировавшийся тренд высоким объемом строительства бизнес-центров на продажу теми игроками, которые вышли на рынок в момент самого активного развития сектора (2 года назад).

Основным драйвером спроса становятся российские компании, исторически предпочитающие владение офисом, а не аренду. Также спрос поддерживает тренд на консолидацию всех подразделений компании в одном объекте площадью 5 - 7 тыс кв. м. В данном случае потребителями в основном выступают госструктуры и организации промышленного сектора.

Аналитики Stone Hedge поясняют, что предложение рынка по-прежнему остается ограниченным, а спрос аккумулируют сложившиеся деловые локации и престижные центральные районы, где появление новых объектов является редким явлением. По итогам I квартала, например, средняя площадь лота (покупки) составила 250 кв. м, а сделки в диапазоне площадей 100-400 кв. м заключались с перспективой и учетом возможности дальнейшего объединения блоков в случае расширения бизнеса владельца. Покупателями площадей порядка 400 кв. м стали компании из банковского и финансового секторов, сегментов строительства и недвижимости. Площади до 250 кв. м приобретали представители сектора МСП (наибольшая активность у сегмента ТМТ).

В 2023 году, по оценке аналитиков рынка, спрос на покупку офисов в строящихся бизнес-центрах сохранится на высоком уровне. Это обусловлено как ограниченным объемом ввода, так и привлекательной ценой (в сравнении с готовыми объектами).

Несмотря на увеличение в два раза объемов нового предложения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, темпы строительства в начале 2023 г. остаются крайне низкими по причине экономической неопределенности. Этот фактор и в дальнейшем может повлиять на темпы нового

строительства в сторону снижения. Будущее предложение, в основном, будет представлено объектами, которые сейчас находятся в высокой степени готовности.

Источник информации: <https://wtcmoscow.ru/company/news/2029/>

При анализе сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, в г. Москве было выявлено, что рынок достаточно развит. Была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации.

Таблица 11.1 – Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений

№ п/п	Ссылка на аналог	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная плата в час, с учетом НДС, рублей	Арендная плата кв. м/час, рублей
1	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/199487/	г. Москва, улица Михалковская, д. 15	98,8	1500	15
2	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/115/	г. Москва, улица Флотская, д. 25	129,1	6000	47
3	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/202333/	г. Москва, проезд Валдайский, д. 8	154,08	2300	15
4	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/202668/	г. Москва, улица Дубнинская, д. 73А	229,2	5000	22
5	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/202697/	г. Москва, шоссе Дмитровское, д. 33, стр. 5	91	4000	44
6	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/199719/	г. Москва, проспект Жукова Маршала, д. 76	144,5	7000	48
7	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/202779/	г. Москва, улица Маршала Малиновского, д. 7	85,8	3000	35
8	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/202780/	г. Москва, улица Маршала Малиновского, д. 7	64,8	3000	46
9	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/203567/	г. Москва, улица Свободы, д. 37	271	15000	55
10	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/203568/	г. Москва, улица Свободы, д. 37	147,8	8100	54
11	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/199719/	г. Москва, проспект Жукова Маршала, д. 76	144,5	7000	48
12	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/200384/	г. Москва, улица Суцевская, д. 14	151,2	10000	66
13	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/115/	г. Москва, улица Флотская, д. 25	129,1	6000	47
	https://www.mos.ru/arend/a/catalog/hall/200382/	г. Москва, улица Суцевская, д. 14	162,1	9000	55

Таким образом, рынок коммерческой недвижимости достаточно развит. В открытом доступе представлено значительное количество предложений.

Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон арендных ставок за 1 кв.м./час. от 15 до 66 руб., в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

Стоимость может отличаться от указанных диапазонов, ввиду технических и физических особенностей объекта оценки, а также от включения или в стоимость арендной платы величины НДС, а также коммунальных и эксплуатационных расходов.

11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегменте офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта:
 - этаж (для встроенных помещений);
 - расположение относительно красной линии;
 - наличие отдельного входа;
 - состояние отделки;
 - общая площадь;
 - тип объекта (встроенное или отдельно стоящее);
 - физическое состояние здания.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Интервалы значений ценообразующих факторов по цене предложений

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости:

Скидка на уторгование: Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	14.1%	15.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	12.1%	13.9%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	14.2%	15.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	16.3%	18.7%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	13.1%	14.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	11.6%	13.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	13.1%	14.9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	13.9%	16.1%

Передаваемые имущественные права: Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования сделки: Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Вид использования/зонирование:

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное

местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. Корректировка по территориальному признаку в пределах региона и внутри города вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали)	VI

Таблица 15. Матрица коэффициентов по арендным ставкам

арендные ставки	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1.00	1.23	1.38	1.64	2.03
II	0.81	1.00	1.13	1.34	1.65
III	0.72	0.89	1.00	1.19	1.47
IV	0.61	0.75	0.84	1.00	1.23
V	0.49	0.61	0.68	0.81	1.00

Таблица 57. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

арендные ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.62	1.37
II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.44	1.21
III	0.80	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
IV	0.74	0.83	0.92	1.00	1.19	1.01
V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.84
VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Этажность: На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г. корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 270. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.03	1.11	1.17
	2 этаж и выше	0.97	1.00	1.08	1.14
	цоколь	0.90	0.93	1.00	1.05
	подвал	0.85	0.88	0.95	1.00

Таблица 286. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России, аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.03	1.27	1.33
	2 этаж и выше	0.97	1.00	1.24	1.29
	цоколь	0.79	0.81	1.00	1.04
	подвал	0.75	0.78	0.96	1.00

Расположение относительно красной линии: Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретается для ведения коммерческой деятельности, то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Так как есть возможность выбрать помещения близкие по расположению, то положение в городе не будет сильно отличаться и влиять на цену, однако есть еще местоположение внутри квартала. Если помещение расположено на красной линии, то у большого количества людей есть возможность обратить внимание на помещение. Такие помещения охотнее покупают,

а раз спрос повышен, то следовательно и стоимость помещений на красной линии выше, чем помещений внутри квартала. Зависимость между стоимостью помещений на красной линии и стоимостью помещений внутри квартала представлена в «Справочнике оценщика недвижимости – 2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88	0,93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91

Наличие отдельного входа: Корректировка на наличие отдельного входа отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от того, имеет помещение общий с другими помещениями вход или отдельный. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. ниже, если помещение не обладает отдельным входом, она представлена в «Справочнике оценщика недвижимости – 2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92	0.94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.93	0.95

Таблица 309. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

Состояние отделки: Корректировка на состояние отделки влияет на стоимость недвижимости в значительной степени.

Выделяют 4 состояния отделки:

- требует капитального ремонта;
- требует косметического ремонта;
- типовой ремонт — отделка «стандарт»;
- комфортный ремонт — отделка «премиум».

Корректировка на состояние отделки вносится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

Площадь объекта: Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью «Справочника оценщика недвижимости – 2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 222. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область, арендные ставки

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

Тип объекта: Поправка на разницу тип объекта вносится с помощью «Справочника оценщика недвижимости – 2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 241. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.93

Таблица 245. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.91	0.86	0.96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.90	0.95

Физическое состояние: При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где K – величина корректировки;

I_о – износ оцениваемого объекта;

I_а – износ аналога.

Физический износ зданий оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таблица 11.5.2 – Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Поправка на физическое состояние оцениваемого объекта и площадью объекта-аналога определяется с помощью «Справочника оценщика недвижимости – 2020, том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 66

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)

Коммунальные платежи: Коммунальные платежи включают в себя затраты на оплату электроэнергии, теплоснабжения, телефон и иную связь. Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

- Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»);
- Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи (коммунальные входят).

Таблица 166

наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
удельная арендная ставка			
отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,12	1,29

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

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

Таким образом, рынок коммерческой недвижимости достаточно развит. В открытом доступе представлено значительное количество предложений.

Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон арендных ставок за 1 кв.м. от 15 до 66 руб., в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

Стоимость может отличаться от указанных диапазонов, ввиду технических и физических особенностей объекта оценки, а также от включения или в стоимость арендной платы величины НДС, а также коммунальных и эксплуатационных расходов.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

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. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. 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. (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – нежилые помещения.

Таблица 12.1 - Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складское помещение	Торговое помещение	Офисное помещение
Потенциал местоположения	-	+	+
Рыночный спрос	-	+	+
Законодательная разрешенность	-	+	+
Физическая осуществимость	-	+	+
Финансовая осуществимость	-	+	+
Максимальная эффективность	-	+	+
Итого:	0	6	6

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование объекта оценки по его функциональному назначению в качестве нежилого (торгово-офисного) помещения.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- осмотрел объекты для определения фактического состояния имущества;
- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

13.2 Основные определения

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию

оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Движимое имущество - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

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

Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

Имущество – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

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

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

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

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

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке объекта оценки – представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

Оперативное управление – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Право долевой собственности – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Согласование результата оценки - определение итоговой величины стоимости на основании проведенных расчетов по различным подходам.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на

дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

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

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

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

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

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) – называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

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

13.3 Описание применения подходов 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 (п. 1 ФСО V).

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 (п. 2 ФСО V).

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 настоящего федерального стандарта оценки. 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 (п. 3 ФСО V).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. (п. 23 ФСО № 7).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (п. 22 ФСО № 7).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для

применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24 ФСО № 7).

Вывод о применимости подходов:

Применения доходного подхода предполагает, что полагаться на него можно только в случае обладания полной и, что самое важное, достоверной информацией о прогнозе будущих доходов и расходов. В период проведения оценки оценщик не имеет данных сведений или они не в полном объеме, а значит достоверно спрогнозировать будущий денежный поток нельзя, таким образом, оценщик считает нецелесообразным использование данного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного офисного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке помещения; определении рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Таким образом, оценка объекта недвижимости выполняется с применением сравнительного подхода.

14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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 (п. 11 ФСО V).

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 23 ФСО № 7):

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В рамках настоящей оценки рыночная стоимость Объекта оценки доходным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования доходного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).

15.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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 (п. 4 ФСО V).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (п. 22 ФСО № 7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики;

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - этажность;
 - расположение относительно красной линии;
 - наличие отдельного входа помещения;
 - состояние отделки;
 - площадь объекта;
 - физическое состояние объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется.

На момент оценки выявлены предложения по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны помещения – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. коммерческой недвижимости.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 15.1 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Передаваемые имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата сделки/предложения	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район расположения	Арбат	Красносельский	Таганский	Пресненский	Тверской
Месторасположение	г. Москва, ул. Поварская, д.20	г. Москва, переулок Красносельский 2-й, д. 2	г. Москва, переулок Никольямский, д. 3А, корп. 4	г. Москва, проезд Мукомольный, д. 9, корп. 2	г. Москва, улица Тверская, д. 14
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Внутриквартальн о	Внутриквартальн о	Внутриквартальн о	Красная линия
Этаж	1 этаж; 1 этаж, антресоль; 2 этаж; 6 этаж; 6 этаж, антресоль; подвал; цоколь	1	1	1	1
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Тип объекта	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	3127,0	152,6	175,9	153,7	178,9
Цена, рублей с НДС	-	3 600	5 500	5 200	4 000
Цена, рублей без НДС	-	3 000	4 583	4 333	3 333
Цена за 1 кв.м., рублей с НДС	-	24	31	34	22

Цена за 1 кв.м., рублей без НДС	-	20	26	28	19
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.mos.ru/arenda/catalog/ha11/67/	https://www.mos.ru/arenda/catalog/ha11/73/	https://www.mos.ru/arenda/catalog/ha11/74/	https://www.mos.ru/arenda/catalog/ha11/199450/

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Корректировка на уторгование

Корректировку на уторгование для объектов аналогов принимаем в размере 10,3 %, что соответствует торгово-офисным помещениям.

Корректировка на передаваемые имущественные права

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Корректировка на условия финансирования сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 3 месяца, за которые не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на вид использования/зонирование

Объекты аналоги подобраны в соответствии с наилучшим использованием объекта оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги располагаются в сопоставимых районах Московской области, по социально-экономическим параметрам вводить корректировку не требуется.

Корректировка на расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание

Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, так как являются встроенными нежилыми помещениями, вводить корректировку не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и объекты аналоги не имеют отдельного входа, корректировка не вводится.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки и объект аналог №4 расположены в непосредственной близости от красной линии, а объекты аналоги №1, №2 и №3 находятся внутриквартально, поэтому вводим корректировку 1,11.

Корректировка на состояние отделки

Уровень объекта оценки и объектов аналогов соответствует типовому ремонту, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Площадь объекта оценки расположена в диапазоне от 1500 кв.м., а объектов аналогов в диапазоне от 125 до 300 поэтому для них вводятся корректировка 0,92.

Корректировка на физическое состояние

При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где К – величина корректировки;
 Ио – физический износ оцениваемого объекта;
 Иа – физический износ аналога.

Объект оценки и объекты аналоги не сопоставимы по данному параметру, поэтому вводится корректировка 0,87.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и объекты аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и объекты аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

pⁿ₁ – стоимость аналога после корректировок;

pⁿ₀ – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.2 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв.м.	3127,0	152,60	175,90	153,70	178,90
Цена, рублей без НДС	-	3000,00	4583,33	4333,33	3333,33
Цена за 1 кв.м., рублей без НДС	-	20,00	26,00	28,00	19,00
Корректировка на уторгование	-	0,897	0,897	0,897	0,897
Цена после корректировки, рублей	-	18,00	23,00	25,00	17,00
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	18,00	23,00	25,00	17,00
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	18,00	23,00	25,00	17,00
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	18,00	23,00	25,00	17,00
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	18,00	23,00	25,00	17,00
Корректировка на отделку	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	18	23	25	17
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	18,00	23,00	25,00	17,00
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	18,00	23,00	25,00	17,00
Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Цена после корректировки, рублей	-	18	23	25	17
Корректировка на красную линию	-	1,11	1,11	1,11	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	20	26	28	17
Износ, %	57,00	40	40	40	40
Корректировка на физическое состояние объекта	-	0,72	0,72	0,72	0,72
Цена после корректировки, рублей	-	14,00	18,00	20,00	12,00
Корректировка на площадь	-	0,92	0,92	0,92	0,92
Цена после корректировки, рублей	-	13,00	17,00	18,00	11,00
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	13,00	17,00	18,00	11,00
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	13,00	17,00	18,00	11,00
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов					
a ⁿ		0,6500	0,6538	0,6429	0,5789
A	1,9467				
Весовые коэффициенты		0,333898	0,335850	0,330251	0,297375
Взвешенная стоимость		4	6	6	3
Итого рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м/час., рублей (без НДС)	19,00				
Итого рыночная стоимость арендной платы 1 кв.м./час, рублей, с учетом округления (с НДС)	22,80				
Среднее значение	16				
Среднее квадратическое отклонение	3				
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	16,54				

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет **16,54 %**, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Расчет арендной платы для объектов произведен в таблице ниже:

Объект оценки	Итого рыночная стоимость арендной платы 1 кв.м./час, рублей (без НДС)	Итого рыночная стоимость арендной платы 1 кв.м./час, рублей (с НДС)
Помещение общей площадью – 3127 кв.м., расположенное по адресу: Г. Москва, ул. Поварская, д.20	19,00 (Девятнадцать) рублей 00 коп.	22,80 (Двадцать два) рубля 80 коп.

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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 (п. 24 ФСО V).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 24 ФСО № 7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных.

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

В рамках настоящей оценки рыночная стоимость Объекта оценки затратным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования доходного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).

Также, так как в результате использования сравнительного подхода получены надежные и достоверные результаты (см. Раздел 15), оценщик считает возможным отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного).

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым не является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход не используется;

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, т. к. оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом.

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 настоящей оценки для оценки рыночной стоимости Объекта оценки был применен только один подход – сравнительный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.

Таблица 17.1. Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей

№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
1	Доходный подход	Не использовался	-	-
2	Сравнительный подход	19,00	1,0	19,00
3	Затратный подход	Не использовался	-	-
4	Итого рыночная стоимость арендной платы 1 кв.м./час, рублей (без НДС)	19,00		

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость арендной ставки объекта оценки составляет:

Объект оценки	Итого рыночная стоимость арендной платы 1 кв.м./час, рублей (без НДС)	Итого рыночная стоимость арендной платы 1 кв.м./час, рублей (с НДС)
Помещение общей площадью – 3127 кв.м., расположенное по адресу: Г. Москва, ул. Поварская, д.20	19,00 (Девятнадцать) рублей 00 коп.	22,80 (Двадцать два) рубля 80 коп.

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или

уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Отчет составил оценщик:

Галиуллина Анастасия Владимировна


Дата составления отчета: 06 сентября 2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

К ОТЧЕТУ

№ 623-23

**об оценке рыночной стоимости арендной ставки за 1 м²/час объекта
недвижимости: Помещение общей площадью – 3127 кв.м., расположенное по
адресу: г. Москва, ул. Поварская, д.20**

Копии источников информации

<https://www.mos.ru/arenda/catalog/hall/67/>

← ↻ 🔒

www.mos.ru

Конференц-зал — аренда 3600 р/час у метро Красносельская

🗨 📖 🗂

mos.ru

Официальный сайт Мэра Москвы

👤 Личный кабинет

Новости

Афиша

Услуги

Мэр

Власть

Карта

Мой район

Помощь

🔍

Услуги

Культура, спорт, отдых

Культура

Аренда городских пространств

Каталог

Конференц-зал

📌 О сервисе

+2 фото

Конференц-зал

ГБУК г. Москвы «ОКЦ ЦАО»

г. Москва, переулок Красносельский 2-й, д. 2 [Показать на карте](#)

Красносельская

🚶 5 мин.

+7 (499) 264-99-13

О помещении

Просторный зал на 50 посадочных мест с хорошим естественным освещением. 11 больших окон. Материал стен - кирпич, гипсокартон. Материал пола - штучный дубовый паркет. Площадь - 152,6 кв.м. Освещение - светодиодные светильники и светильники с лампами дневного света. Подходит для проведения концертов, встреч, лекций, кино-видео просмотров, семинаров, праздников, театрализованных представлений, спектаклей, и т.д. В наличии: рояль, звуковое и презентационное оборудование, выставочные витрины, для организации экспозиций (4 шт.), бесплатный доступ в Интернет через Wi-Fi. График работы: Вт-Сб с 10-00 до 22-00, Вс с 10-00 до 20-00. Пн-выходной. Последний вторник месяца-санитарный день.

🏠 152,60 м²

👤 до 49 человек

🏢 1 этаж

🅐 Городская парковка

Аренда от 3 600 Р/час

←

Сентябрь 2023

→

Пн

Вт

Ср

Чт

Пт

Сб

Вс

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

Дата и время не выбраны

Забронировать

Дополнительное оборудование можно выбрать на следующем шаге

60

Отчет № 623-23 от 06 сентября 2023 г.



Выставочный зал

ГБУК г. Москвы «ОКЦ ЦАО»

г. Москва, переулок Никольямский, д. 3А, корп. 4 [Показать на карте](#)

- Таганская 12 мин.
- Курская 20 мин.

+7 (495) 911-22-89

О помещении

Зал на 60-80 посадочных мест. Подходит для концертов, встреч, мастер-классов и прочих культурно-досуговых мероприятий. Подходит для проведения творческих, авторских и музыкальных вечеров,. А также для проведения различных презентаций .

175,90 м²

до 49 человек

1 этаж

Парковка отсутствует

Аренда от 5 500 Р/час

←

Сентябрь 2023

→

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

Дата и время не выбраны

← ↻ 🔒

www.mos.ru

Зал визуального искусства — аренда 5200 р/час у метро Шелепиха

🔍 📌 🗺

mos.ru

Официальный сайт Мэра Москвы

Личный кабинет

Новости

Афиша

Услуги

Мэр

Власть

Карта

Мой район

Помощь

🔍

Услуги

Культура, спорт, отдых

Культура

Аренда городских пространств

Каталог

Зал визуального искусства

О сервисе

Зал визуального искусства

ГБУК г. Москвы «ОКЦ ЦАО»

г. Москва, проезд Мукомольный, д. 9, корп. 2 [Показать на карте](#)

Шелепиха

7 мин.

+7 (499) 259-56-28

О помещении

Большой белый зал идеально подходит для организации художественных выставок, а дополнительное освещение трековыми светильниками дает возможность подсвечивать картины с разных ракурсов. Натуральная акустика способствует звучанию без дополнительных усиливающих устройств. Подходит для проведения концертных выступлений больших и малых коллективов, спектаклей, театрализованных постановок.

153,70 м²

до 49 человек

1 этаж

Городская парковка

Аренда от 5 200 Р/час

←

Сентябрь 2023

→

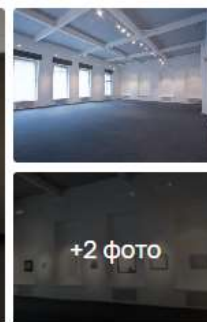
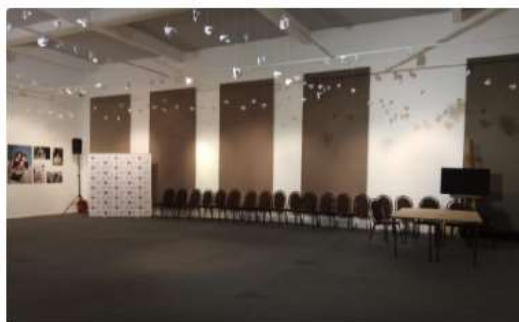
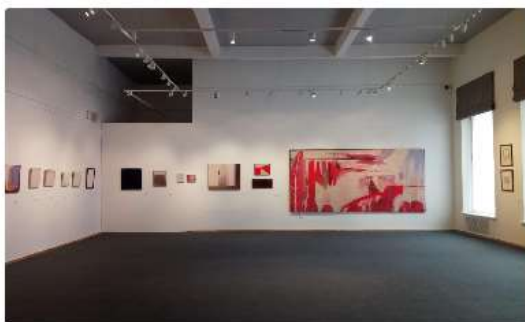
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

Дата и время не выбраны

Забронировать

62

Отчет № 623-23 от 06 сентября 2023 г.



Зал выставочный

ГБУК г. Москвы «ГМКЦ «Интеграция»

г. Москва, улица Тверская, д. 14 [Показать на карте](#)

• Пушкинская 🚶 2 мин.

+7 (495) 694-38-67

О помещении

Светлое, просторное помещение, высота потолка 5,36 м, с большими окнами, выходящими на улицу Тверскую. Предназначено для проведения разноплановых культурных, выставочных мероприятий, возможна установка до 100 посадочных мест. Время репетиций, подготовки зала к мероприятию включается во время аренды, минимальное время аренды – 2 часа. Перед тем как оплатить аренду рекомендуем связаться с нами по телефону для уточнения деталей.

📏 178,90 м² 🧑 до 100 человек 📈 2 этаж 🚫 Парковка отсутствует

Аренда от 4 000 Р/час

← Ноябрь 2023 →

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

Дата и время не выбраны

[Забронировать](#)

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Финанс. федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа публичного учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

подземелья

КП.1

Лист №

1

Всего листов:

2

"21" марта 2016 г. № 77/501/16-306441

Кадастровый номер:

77/01:0001063.3332

Номер кадастрового квартала:

77/01:0001063

Президиумские номера:

189912, 205/6

Дата внесения номера в государственный
кадастр недвижимости:

17.02.2014

Описание помещения:

1

Кадастровый номер здания (сооружения),
в котором расположено помещение:

77/01:0001063.1022

2

Этаж (этажи), на котором (которых)
расположено помещение:

интересов № 1, интересов № 6, Подвал № 0, Подвальный этаж
№ 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 6

3

Площадь помещения:

3,127/0

4

Адрес (описание местоположения):

г. Москва, ул. Поварская, д. 20

5

Назначение:

Нежилое
(жилое, нежилое)

6

Вид жилого помещения:

—

7

Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната:

(комната, квартира)

8

Кадастровая стоимость (руб.):

53142892.88

9

Сведения о правах: Собственность, № 77-77-11/063/2008-768 от 03.06.2008; Оперативное управление, №
77-77-11/124/2008-643 от 17.12.2008; Государственное учреждение города Москвы "Дирекция проекта
"Открытая среда"

10

Особые отметки: Номер помещения: интересов 1, помещение 1 - комната 1; интересов 6, помещение 1 -
комната 1; подвал - комната Г; помещения 1 - комнаты 1, с 3 по 5; комнаты 1 - комнаты 1, с 4,
с 7 по 9, 9а, 9б, 10, 14, 14а, с 15 по 17, 19, 19а, 20, 20а, 21, с 23 по 25; помещение II - комнаты с 1 по 5; с 7
по 13, 13а, с 14 по 22; этаж 1 - комнаты 1; помещения I - комнаты с 1 по 13; помещение II - комнаты с 1
по 19, 19а, с 20 по 22; помещение II - комнаты с 1 по 8; помещения IV - комнаты с 1 по 4; этаж 2,
помещение I - комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 21, 21а, помещения II - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, 3, с 5 по 12,
12а, 13, 14, 17, 19; помещения III - комнаты 1, 2, с 5 по 14, 14а, с 15 по 25; помещения IV - комнаты 1, 2,
2а, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 5, 11, 14, 14а, с 17 по 19; этаж 6, помещения I - комнаты 1, 1а, 1б, с 3 по 5, 14, 16а, 16а,
16б

11

Сведения о включении в реестр объектов муниципального наследия: —

12

Сведения о кадастровых инженерных: —

13

Дополнительные сведения:

13.1

Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих объект недвижимости: —

13.2

Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих объект недвижимости: —

13.3

Кадастровые номера объектов, подлежащих учету в кадастровом учете: —

14

Характер сведений государственного кадастра недвижимости (сведения о помещении): Сведения об
объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(подпись)

Сотворил Н.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ПОМЕЩЕНИЯ

КП.3

Лист №

2

Всего листов:

2

"21" марта 2016 г. № 77/501/16-306441

Кадастровый номер:

77/01:0001063.3332

Сведения о частях помещения:

Номер

Учетный номер

Площадь, м²

Описание

Характеристика части

п/п

части

весь

местоположения части

Иные ограничения (обременения)

1

—

весь

—

—

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(подпись)

Сотворил Н.В.

64

Отчет № 623-23 от 06 сентября 2023 г.



АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА

The diagram shows a complex building footprint with multiple rooms and corridors. A dashed line traces a path starting from the left edge, moving right, then up, then right again, and finally ending in a small shaded rectangular area labeled '2.00'. The path appears to be a sequence of connected segments, possibly representing a specific route or a set of connected spaces.

Масштаб 1:200



1. СТАЖ

[illegible]Wholesale 1,200

ПОСТАЖНЫЙ ЛИСТ

по адресу: Пятигорск, _____

домовый № 1, _____

квартира № 20, _____

подпись: _____

срок действия (исчисляется) _____

на время 2 года (если выписано) 10

номер № 205 _____

Директор ИО ПИ-ОБЩА



N27	Репродуктивное взаимодействие рыб-млекопитающих
-----	---



Maculæ 1:200

[illegible]

ENV	to provide information on environmental issues
-----	--





02.50.19.001.54.73



г.у. Московское городское Бюро технической инвентаризации
Паркское территориальное управление

Адрес: 107001, г. Москва, Преображенская пл., д. 4
Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-71, 8(499) 748-13-78
Факс: 8(499) 748-13-78
e-mail: buro@mos.ru, buro@mos.ru, buro@mos.ru

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПРОЭКТИРОВАНИЮ ПЛАНА ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
г. Москва, Преображенская пл., дом 20

№ 27
г. Москва, Преображенская пл., дом 20

СР. 1

ф. 25

Помещение № 1. Тип: Нежилое
Распределение площади с учетом помещений: от 23.01.2004 г. № 248-р

Этаж	Наименование помещений в помещении	Площадь, общая, кв. м.				Площадь помещений, используемых (с коэф.), кв. м.				Высота помещений, м	Примечание
		в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:		
1	уличный	27,8	27,8								
2	уличный	38,3	38,3								
3	уличный	1,6	1,6								
4	уличный	18,1	18,1								
Итого по помещению		79,8	79,8	64,4	13,7						
Нежилое помещение всего		79,8	79,8	64,4	13,7						
в т.ч. Прочие		79,8	79,8	64,4	13,7						

ф. 25

Помещение № 1. Тип: Нежилое
Помещение передано/дано без разрешения (ком. 1, 4, 7, 9а, 10, 14, 16, 18, 25)
Распределение площади с учетом помещений: от 23.01.2004 г. № 248-р

Этаж	Наименование помещений в помещении	Площадь, общая, кв. м.				Площадь помещений, используемых (с коэф.), кв. м.				Высота помещений, м	Примечание
		в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:		
1	общая	28,1	28,1								
2	общая	28,6	28,6								
3	общая	83,1	83,1								
4	общая	3,0	3,0								
5	общая	38,6	38,6								
6	общая	12,7	12,7								
7	общая	7,6	7,6								
8	общая	15,2	15,2								
9	общая	12,8	12,8								
10	общая	17,4	17,4								
11	общая	9,1	9,1								

ф. 25

Адрес (иное описание местоположения):
г. Москва, Преображенская пл., дом 20

СР. 2

ф. 25

Этаж	Наименование помещений в помещении	Площадь, общая, кв. м.				Площадь помещений, используемых (с коэф.), кв. м.				Высота помещений, м	Примечание
		в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:		
15	общая	18,7	18,7								
16	общая	9,7	9,7								
17	общая	21,1	21,1								
18	общая	6,6	6,6								
19	общая	24,0	24,0								
20	общая	10,2	10,2								
21	общая	13,3	13,3								
22	общая	3,9	3,9								
23	общая	0,9	0,9								
24	общая	2,8	2,8								
25	общая	283,7	283,7								
Итого по помещению		341,3	341,3	283,7	47,6						
Нежилое помещение всего		341,3	341,3	283,7	47,6						
в т.ч. Складские		301,1	301,1	253,5	47,6						
Прочие		40,2	40,2								

Помещение № 2. Тип: Нежилое
Помещение передано/дано без разрешения (ком. 1, 4, 18, 22, 22а, 23, 28а, 29)
Распределение площади с учетом помещений: от 23.01.2004 г. № 248-р

Этаж	Наименование помещений в помещении	Площадь, общая, кв. м.				Площадь помещений, используемых (с коэф.), кв. м.				Высота помещений, м	Примечание
		в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:		
1	общая	16,4	16,4								
2	общая	123,2	123,2								
3	общая	9,2	9,2								
4	общая	15,8	15,8								
5	общая	15,8	15,8								
6	общая	2,2	2,2								
7	общая	2,2	2,2								
8	общая	1,4	1,4								
9	общая	1,8	1,8								
10	общая	1,4	1,4								
11	общая	1,9	1,9								
12	общая	75,1	75,1								
13	общая	0,6	0,6								
14	общая	1,8	1,8								
15	общая	1,9	1,9								

Адрес (иное описание местоположения):
г. Москва, Поварская улица, дом 20

стр. 3

Этаж	МФУ кабинет	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м	Площадь помещений используемых (с. 605), кв.м	Вы- сота, см	Примечание
			в том числе	в том числе		
			зонный	подполь		
16	кабинет		6,4	6,4		тепловая
17	раздевальня		29,5	29,5		тепловая
18	помещение подсобное		15,6	15,6		тепловая
19	помещение подсобное		2,2	2,2		тепловая
20	коридор		4,2	4,2		тепловая
21	лестница		1,9	1,9		тепловая
22	холл		13,0	13,0		тепловая
22а	шаф		0,4	0,4		тепловая
23	уборная		2,3	2,3		тепловая
24	уборная		2,4	2,4		тепловая
25	коридор		1,5	1,5		тепловая
26	касса		4,6	4,6		тепловая
27	холл		21,2	21,2		тепловая
28	буфет		19,3	19,3		тепловая
28а	раздевальня		9,0	9,0		тепловая
29	кладовая		6,6	6,6		тепловая
30	коридор		8,0	8,0		тепловая
31	коридор		7,2	7,2		тепловая
32	зал зрительный		96,5	96,5		тепловая
Итого по помещению			522,7	522,7		
Нежилые помещения всего			522,7	522,7		
в т.ч. Твэры и зрелищные заведения			300,8	221,9		

Помещение № 1 Тип: Нежилое

Помещение передано/дано без разрешения (ком. 5-7, 12, 13)

Распоряжение префекта о перепланировке квартиры (помещения) от 23.01.2004 г. № 248-Р

Ф. 25

Этаж	МФУ кабинет	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м	Площадь помещений используемых (с. 605), кв.м	Вы- сота, см	Примечание
			в том числе	в том числе		
			зонный	подполь		
1	репетиционная		41,5	41,5		тепловая
2	кухня		23,3	23,3		тепловая
3	кабинет		15,9	15,9		тепловая
4	кабинет		13,8	13,8		тепловая
5	репетиционная		37,2	37,2		тепловая
6	коридор		2,6	2,6		тепловая
7	прочие		16,5	16,5		тепловая

Адрес (иное описание местоположения):
г. Москва, Поварская улица, дом 20

стр. 4

Этаж	МФУ кабинет	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м	Площадь помещений используемых (с. 605), кв.м	Вы- сота, см	Примечание
			в том числе	в том числе		
			зонный	подполь		
8	коридор		3,5	3,5		тепловая
9	коридор		3,9	3,9		тепловая
10	коридор		4,9	4,9		тепловая
11	коридор		15,6	15,6		тепловая
12	уборная		1,5	1,5		тепловая
13	холл		11,8	11,8		тепловая
Итого по помещению			192,0	192,0		
Нежилые помещения всего			192,0	192,0		
в т.ч. Твэры и зрелищные заведения			192,0	192,0		

Помещение № 2 Тип: Нежилое

Помещение передано/дано без разрешения (ком. 4, 5, 10, 13, 15, 17, 22)

Распоряжение префекта о перепланировке квартиры (помещения) от 23.01.2004 г. № 248-Р

Ф. 25

Этаж	МФУ кабинет	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м	Площадь помещений используемых (с. 605), кв.м	Вы- сота, см	Примечание
			в том числе	в том числе		
			зонный	подполь		
1	прочие		37,5	37,5		тепловая
2	исполнительная		60,6	60,6		тепловая
3	кладовая		9,0	9,0		тепловая
4	репетиционная		30,8	30,8		тепловая
5	прочие		16,7	16,7		тепловая
6	коридор		4,0	4,0		тепловая
7	коридор		4,2	4,2		тепловая
8	коридор		15,4	15,4		тепловая
9	тамбур		2,1	2,1		тепловая
10	коридор		49,7	49,7		тепловая
11	кабинет		22,1	22,1		тепловая
12	кабинет		15,1	15,1		тепловая
13	санузел		2,3	2,3		тепловая
15	санузел		2,5	2,5		тепловая
17	репетиционная		69,0	69,0		тепловая
18	гримерная		16,1	16,1		тепловая
19	уборная		3,2	3,2		тепловая
19а	шаф		0,5	0,5		тепловая
20	коридор		3,8	3,8		тепловая
21	душевая		3,6	3,6		тепловая

Адрес (иное описание местоположения):
 города Москва, Поварская улица, дом 20

стр. 9

Этаж	Н/Н/е комнат и помещений	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.	Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.	Вы- сота, см.	Примечание
всего	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе
основ.	вспом.	подв.	балкон	проч.	осн.	оборудова- ния
4	санузел	3,4	3,4			улицу 29.08.2019 г.
4а	гостиная	5,5	5,5			улицу 29.08.2019 г.
4б	гостиная	3,1	3,1			улицу 29.08.2019 г.
4в	гостиная	5,6	5,6			улицу 29.08.2019 г.
5	кухня	136,3	136,3			улицу 29.08.2019 г.
11	корн	103,1	103,1			улицу 29.08.2019 г.
14	ванная	1,5	1,5			улицу 29.08.2019 г.
14а	ванная	1,4	1,4			улицу 29.08.2019 г.
17	душ	0,6	0,6			улицу 29.08.2019 г.
18	душ	1,1	1,1			улицу 29.08.2019 г.
19	уборная	2,3	2,3			улицу 29.08.2019 г.
Итого по помещению		296,7	183,1	113,6		
Исходящая площадь всего		296,7	183,1	113,6		
в т.ч. Кухтросветильные		296,7	183,1	113,6		

Ф 25

Помещение № 1 Тип: Нежилое

Помещение передано/дано без разрешения (ком. 1, 1а, 1б, 3, 4)
 Распоряжение prefecta о перепланировке квартиры (помещения) от 23.01.2004 г. № 248-Р

Этаж	Н/Н/е комнат и помещений	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.	Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.	Вы- сота, см.	Примечание
всего	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе
основ.	вспом.	подв.	балкон	проч.	осн.	оборудова- ния
6	комната отдыха	20,2	20,2			338 29.08.2019 г.
1а	комната отдыха	4,4	4,4			улицу 29.08.2019 г.
1б	коридор	2,4		2,4		улицу 29.08.2019 г.
3	кабинет	35,2	35,2			улицу 29.08.2019 г.
4	кабинет	98,5	98,5			улицу 29.08.2019 г.
5	кабинет	65,7	65,7			улицу 29.08.2019 г.
14	уборная	1,7		1,7		улицу 29.08.2019 г.
16	коридор	37,5		37,5		улицу 29.08.2019 г.
16а	шаф	2,2		2,2		улицу 29.08.2019 г.
16б	шаф	0,7		0,7		улицу 29.08.2019 г.
Итого по помещению		268,5	224,0	44,5		
Исходящая площадь всего		268,5	224,0	44,5		
в т.ч. Кухтросветильные		268,5	224,0	44,5		

Адрес (иное описание местоположения):
 города Москва, Поварская улица, дом 20

стр. 10

Этаж	Н/Н/е комнат и помещений	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.	Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.	Вы- сота, см.	Примечание
всего	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе
основ.	вспом.	подв.	балкон	проч.	осн.	оборудова- ния
Интес. 6	помещение подсобное	9,1	9,1			180 29.08.2019 г.
Итого по помещению		9,1	9,1			
Исходящая площадь всего		9,1	9,1			
в т.ч. Кухтросветильные		9,1	9,1			

Тип: Не входящие в общую площадь

Общее имущество многоквартирного дома

Этаж	Н/Н/е комнат и помещений	Характеристики комнат и помещений	Площадь, кв.м.	Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.	Вы- сота, см.	Примечание
всего	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе
основ.	вспом.	подв.	балкон	проч.	осн.	оборудова- ния
1	б/н (Г)	лестница	8,7			29.08.2019 г.
Итого по помещению, не входящим в общую площадь здания		8,7				

Этаж	Н/Н/е комнат и помещений	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.	Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.	Вы- сота, см.	Примечание
всего	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе
основ.	вспом.	подв.	балкон	проч.	осн.	оборудова- ния
Итого		3110,4	2233,9	876,5		
Нежилые помещения всего		3110,4	2233,9	876,5		
в т.ч. Складские		301,7	253,5	47,6		
Кухтросветильные		1373,2	1048,4	324,8		
Технич. и эл.станции		1320,1	827,7	492,4		
Прочие		116,0	104,3	11,7		
Итого по помещению, не входящим в общую площадь здания		8,7				
в т.ч. по лестницам		8,7				

Итого по общему имуществу многоквартирного дома

Этаж	Н/Н/е комнат и помещений	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.	Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.	Вы- сота, см.	Примечание
всего	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе
основ.	вспом.	подв.	балкон	проч.	осн.	оборудова- ния
Итого		8,7				
Исходящая площадь всего		8,7				
в т.ч. Кухтросветильные		8,7				

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Поварская улица, дом 20

Экспликация на 11 страницах
Исполнитель

(подпись)

06.09.2019 г.
Фатеева О.Н.

стр. 11

(подпись)

Разработчик, группа
по инвентаризации объектов
и сооружений, 1-го уровня
объекта № 100-1/19
О.В. Заварова

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов

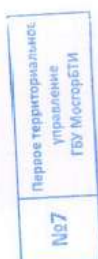
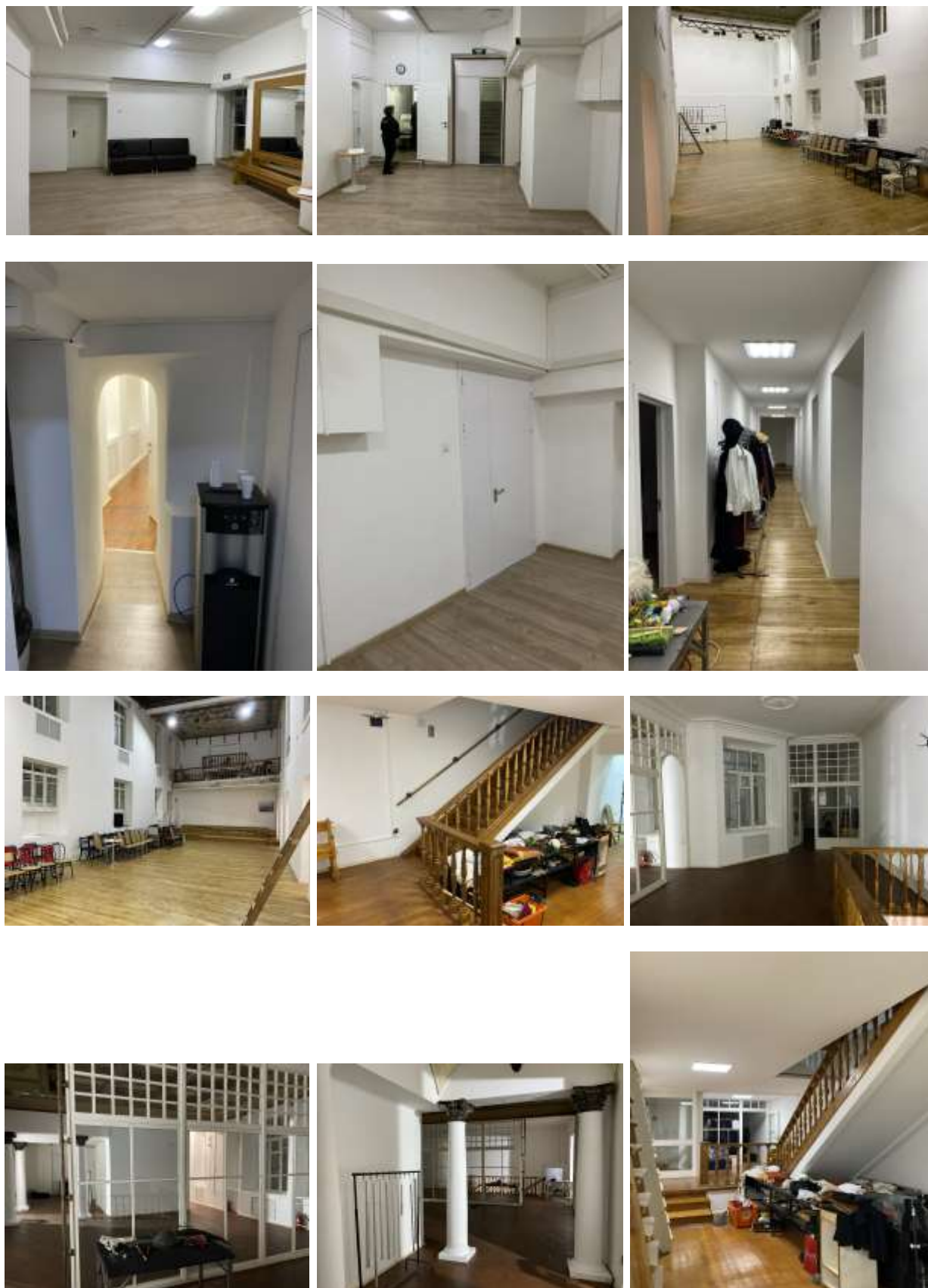


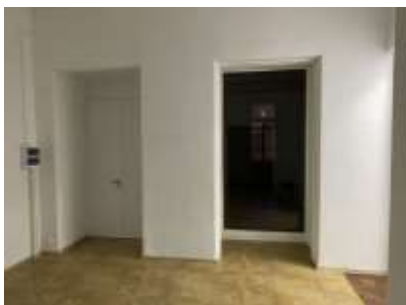
Иллюстрация объекта оценки
1 Студия



2 Студия



4 Студия



5 Студия

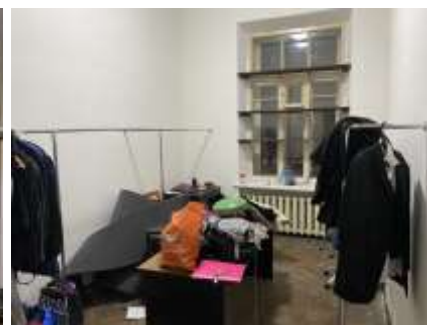


6 Студия



17-18 Студия







Копии документов Оценщика





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Галиуллин
(фамилия)
Роман Русланович
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 9 " августа 1996 г.
(дата рождения) **русский**
(национальность)
Волгоградская область, Быковский район, р.п. Быково
(место рождения)

Карпенко
(фамилия)
Анастасия Владимировна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 17 " августа 1996 г.
(дата рождения) **русская**
(национальность)
Волгоградская область, г. Волжский
(место рождения)

заклучили брак **13 августа 2022 г.**
(число, месяц, год)

о чем **2022** года **августа** месяца **13** числа
составлена запись акта о заключении брака № **120229340003400488006**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Галиуллин**
жене **Галиуллина**

Место государственной регистрации **93400034 отдел ЗАГС № 2 администрации**
(код и наименование органа, которым
городского округа - город Волжский Волгоградской области
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **93400034 отдел ЗАГС № 2 администрации**
(код и наименование органа, которым выдано
городского округа - город Волжский Волгоградской области
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)

 Дата выдачи **" 13 " августа 2022 г.**
МП: Руководитель
(уполномоченный работник)  **Е.М. Алексеева**

П-РК № 617275

Издание МД39, Москва, 2021. «В»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Галиуллиной Анастасии Владимировны

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

о том, что **Галиуллина Анастасия Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«**17**» **мая 2022** года за регистрационным номером **№ 01288.**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 033037-1 от 04.03.2022, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр".

- «оценка движимого имущества» № 033038-2 от 04.03.2022, выданный
ФБУ "Федеральный ресурсный центр".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «31» августа 2022г.

Дата составления выписки «31» августа 2022г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» сентября 2022 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01368
номер свидетельства

**Галиуллина
Анастасия Владимировна**

ИНН 343529352500

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.Ю. Кулаков

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Красноярск,
1-й проезд Филатова, д.2/1

ПОЛИС №0991R/776/20108/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		11 апреля 2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20108/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. 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.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 343529352500	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 21 апреля 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 20 апреля 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 21 апреля 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов 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)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого Страхован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 21 апреля 2023 г. по 20 апреля 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 Галиуллина Анастасия Владимировна	 в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративный блок Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

ДОГОВОР № 0991R/776/20298/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		20 июля 2023 г.
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. 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. 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.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018102000000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» 400005, Волгоградская область, г. Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1 ИНН 3444277948 / КПП 344401001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 августа 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 июля 2024 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 августа 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов 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 35 000.00 руб. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 августа 2023 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст. 958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
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 (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - 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 с 1 августа 2023 г. по 31 июля 2024 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 (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 августа 2023 г. по 31 июля 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет) с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	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 повлекшее 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.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ 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, а кроме того:	

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033037-1 « 04 » марта 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Карпенко Анастасии Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » марта 20 22 г. № 241

Директор А.С. Бункин

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

М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР

« 04 » марта 2022 г.

«Оценка недвижимости»

Карпенко Анастасии Владимировне

от « 04 » марта 20 22 г. № 241

А.С. Бункин

doi:10.1017/S0007122610000607