

ООО Консалтинговая компания «Агара»

ИНН 623-4099333 КПП 623-401001 ОГРН 1126234000384
Ф/счет 407028101000000005511 в ПАО «Внешэкономбанк (ВЭБ)» г.Рязань,
с/счет 30101810500000000708, БИК 046126708
П/сч/банк (4912) 252-999-моб. 8(910) 905-50-73
e-mail: agara62@mail.ru
сайт: www.agara62.ru
Местонахождение: 390046, г.Рязань, ул. Дружбы, д.4, пом. №4



"Утверждаю"
Директор
В.В. Шпилев
«24» октября 2022 г.

ОТЧЕТ № 22/20

об определении рыночной стоимости недвижимого
имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Коктебельская
ул., дом 8, находящегося в собственности общества с
ограниченной ответственностью «НВК Инвестментс».

Дата оценки: 24 октября 2022 г.
Место составления отчета – г. Рязань.

ЗАКАЗЧИК: Конкурсный управляющий общества с ограниченной
ответственностью «НВК Инвестментс» Соцкая Наталья Николаевна

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью
Консалтинговая компания «Агара».

г. Рязань, 2022 г.



ООО Консалтинговая компания «Агара»

ИНН 6234099331 КПП 623401001 ОГРН 1126234000584

Р/счет 40702810100000005531 в Прио-Внешторгбанк (ОАО) г.Рязань,

к/счет 30101810500000000708, БИК 046126708

Тел./факс (4912) 252-999 моб. 8(910) 905-50-73

e-mail: agara62@mail.ru

Местонахождение: 390046, г.Рязань, ул. Фрунзе, д.4, пом. №4

В соответствии с Договором № 22/20 об оказании услуг в области оценочной деятельности от 26 мая 2022 г. оценщик ООО Консалтинговая компания «Агара» произвел оценку рыночной стоимости следующего недвижимого имущества:

1. Объекты оценки:

- Нежилое помещение; наименование: помещение ЛIII; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-104 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8627-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8627-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).
- Нежилое помещение; наименование: помещение ЛII; площадь 87,6 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8626. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-105 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8626-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8626-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).
- Нежилое помещение; наименование: помещение LI; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-107 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8625-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8625-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868625 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).

характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью «НВК Инвестментс»; адрес: 101000, г. Москва, а/я 499; ИНН/КПП 7727659159/772701001: ОГРН – 1087746979660, дата присвоения ОГРН – 14.08.2008 г.; р/с 4070281033817001199 в ПАО «Сбербанк России» Московский банк; к/с 30101810400000000225; БИК 044525225.

2. Цель оценки – определение рыночной стоимости имущества и составление отчета об оценке соответствующего требованиям действующего законодательства.

3. Предполагаемое использование результатов оценки – на основании определенной стоимости собранием кредитором будет установлена цена имущества для определения начальной цены реализации при продаже имущества с торгов.

4. Определяемый вид стоимости – рыночная стоимость.

5. Дата оценки – 24 октября 2022 года.

6. Фактический срок проведения оценки – с 26 мая 2022 года по 24 октября 2022 года.

7. Заказчик – Конкурсный управляющий общества с ограниченной ответственностью «НВК Инвестментс» Соцкая Наталья Николаевна, адрес: 101000, г. Москва, а/я 499; ИНН/КПП 7727659159/772701001: ОГРН – 1087746979660, дата присвоения ОГРН – 14.08.2008 г.; р/с 4070281033817001199 в ПАО «Сбербанк России» Московский банк; к/с 30101810400000000225; БИК 044525225.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8, находящегося в собственности общества с ограниченной ответственностью «НВК Инвестментс» по состоянию на 24 октября 2022 года составляет 47 338 995 (Сорок семь миллионов триста тридцать восемь тысяч девятьсот девяносто пять) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение; наименование: помещение LIII; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-104 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8627-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8627-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).	70,2	15 064 358
2	Нежилое помещение; наименование: помещение LII; площадь 87,6 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8626. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-105 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8626-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8626-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).	87,6	18 798 259

	<u>08.08.2022 г.).</u>		
3	Нежилое помещение; наименование: помещение LI; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-107 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8625-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8625-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на <u>08.08.2022 г.).</u>	62,8	13 476 378
Итого			47 338 995

С уважением,
 Директор
 ООО Консалтинговая компания «Агара»



Шпильков В.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2.	Задание на оценку.	11
3.	Сведения о заказчике оценки.....	15
4.	Сведения об Оценщике	15
5.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1, ФСО-2 и ФСО-3	17
6.	Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	20
7.	Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности.	23
8.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	24
9.	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	25
10.	Описание объекта оценки.	25
11	Анализ рынка объекта оценки.	28
11.1	Краткая информация о г. Москва.	28
11.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране.....	31
11.3	Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки (г. Москва).....	37
11.4	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	38
11.5	Анализ фактических данных о ценах сделок на рынке коммерческой недвижимости г. Москва.	39
11.6	Особенности развития рынка недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости	41
11.7	Анализ рынка коммерческой недвижимости.	46
12	Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объектов оценки (недвижимость). 55	
13.	Основные понятия и методология процесса.	57
13.1	Понятие рыночной стоимости.	57
13.2	Подходы к оценке и методы оценки.....	58
13.3	Процедура проведения оценки.	62
14.	Определение рыночной стоимости объектов оценки (недвижимости).....	62
14.1	Выбор подходов к оценке объектов (недвижимость).	62
15.	Определение рыночной стоимости объектов оценки (недвижимости).....	63
15.1	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода.	89
16.	Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки (недвижимости). 89	
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	92
	Список использованных источников.	95
	Приложение	

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Таблица 1.

[illegible]

	77:06:0011004:8625-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8625-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки.	Отсутствуют
Существующие ограничения (обременения) права	- Нежилое помещение; наименование: помещение LIII; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-104 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, № 77:06:0011004:8627-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, № 77:06:0011004:8627-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, № 77:06:0011004:8627-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8627-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.). - Нежилое помещение; наименование: помещение LII; площадь 87,6 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8626. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-105 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, № 77:06:0011004:8626-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, № 77:06:0011004:8626-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, № 77:06:0011004:8626-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8626-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.). - Нежилое помещение; наименование: помещение LI; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-107 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, № 77:06:0011004:8625-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, № 77:06:0011004:8625-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, № 77:06:0011004:8625-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8625-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).
Наименование собственника Объектов оценки.	Общество с ограниченной ответственностью «НБК Инвестментс»; адрес: 101000, г. Москва, а/я 499; ИНН/КПП 7727659159/772701001; ОГРН – 1087746979660, дата присвоения ОГРН – 14.08.2008 г.; р/с 4070281033817001199 в ПАО «Сбербанк России» Московский банк; к/с 30101810400000000225; БИК 044525225.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества и составление отчета об оценке соответствующего требованиям действующего законодательства.
Предполагаемое использование	На основании определенной стоимости собранием кредитором будет установлена цена имущества для определения начальной цены реализации при продаже имущества с торгов
Дата оценки (дата определения стоимости Объектов оценки).	24 октября 2022 года
Фактический срок проведения работ	с 26 мая 2022 года по 24 октября 2022 года.
Дата составления Отчета.	24 октября 2022 года
Определение оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость – под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а не величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

	о платеж за объект оценки выражен в денежной форме». («Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» (ФСО №2), утвержденные Приказом Правительства РФ № 298 от 20 мая 2015 года, п. 6; ФЗ № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями от 05.07.2016 г.).
Стандарты и правила оценки, в соответствии с которыми подготовлен отчет	Оценка выполнена в соответствии: - с Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ; - со Стандартом оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 509) г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 22 августа 2007г. (рег. № 10040), (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации) - со Стандартом оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 509), г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 23 августа 2007 г. (рег. №10045), (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации) - со Стандартом оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 20 августа 2007г. (рег. № 10009). (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации) - со Стандартом оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва. (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации) - со Стандартом № 2 Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утверждено Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11 марта 2019 г.). - со Стандартом № 3 Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» «Цель оценки и виды стоимости» (утверждено Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11 марта 2019 г.). - со Стандартом № 4 Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» «Требования к отчету об оценке» (утверждено Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11 марта 2019 г.). - со Стандартом № 7 Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» «Оценка недвижимости» (утверждено Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11 марта 2019 г.). В настоящей работе оценщиками применялись федеральные стандарты оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО № 7, т.к. данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, поэтому, где это необходимо, указывается источник; 2. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговорённых в отчёте, в т.ч. предусмотренных договорами аренды и различными дополнительными соглашениями; 3. Оценка производится в предположении о том, что не существует никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции оценщика, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе по состоянию на дату проведения оценки; 4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и представляет собой аргументированное, подтверждённое соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчёте об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения. 5. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному Отчёту, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами; 6. Отчёт или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Разглашение содержания настоящего отчёта возможно только после предварительного письменного согласования; 7. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчёте, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным; 8. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться; 9. Настоящий отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены продажи объекта на дату оценки. 10. Основные физические характеристики имущества приведены по данным документации, представленной Заказчиком, уточнений, специальных измерений Оценщики не производили. 11. Все расчёты, выполненные для целей создания Отчёта, произведены в программе MO Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в т.ч.

округлённом, сами расчёты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой МО Excel.

12. В настоящем отчёте представлены заверенные Заказчиком копии с представленных им для проведения оценки документов; ответственность за возможную недостоверность документов, а также недостоверность и неполноту информации относительно имеющихся документов, Оценщик не несёт.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.
2. Результат и содержание отчета достоверны и действительны только для указанной в настоящем отчете цели и назначения.
3. Содержание отчета является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены.
4. Содержание отчета является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
5. Во избежание не корректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.
6. Экспертиза юридических аспектов прав собственности не производилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц, за исключением оговоренных в отчете.
7. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
8. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
9. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
10. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
11. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки.
14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика (ков) относительно стоимости объектов для указанной в отчете цели оценки, и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы или переданы в аренду на свободном рынке по цене, равной полученной в данном отчете стоимости.
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не будет требоваться от Оценочной компании, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Положения об ответственности.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет собственник.

В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого, не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального исполнения третьими сторонами данного экспертного заключения, кроме случаев, когда окончательным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления данного экспертного заключения.

Скрытые характеристики и дефекты.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить

	иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения представленной документации или другой информации.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов			
	Нежилое помещение; наименование: помещение LIII; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-104 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8627-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8627-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).		
Сравнительный подход	15 064 358 (Пятнадцать миллионов шестьдесят четыре тысячи триста пятьдесят восемь) рублей		
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	Не применялся		
	Нежилое помещение; наименование: помещение LII; площадь 87,6 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8626. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-105 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8626-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8626-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).		
Сравнительный подход	18 798 259 (Восемнадцать миллионов семьсот девяносто восемь тысяч двести пятьдесят девять) рублей		
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	Не применялся		
	Нежилое помещение; наименование: помещение LI; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-107 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8625-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8625-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).		
Сравнительный подход	13 476 378 (Тринадцать миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч триста семьдесят восемь) рублей		
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	Не применялся		
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов.	Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8, находящегося в собственности общества с ограниченной ответственностью «НБК Инвестментс» по состоянию на 24 октября 2022 года составляет 47 338 995 (Сорок семь миллионов триста тридцать восемь тысяч девятьсот девяносто пять) рублей, в том числе:		
	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.
	1	Нежилое помещение; наименование: помещение LIII; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-104 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8627-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, №	70,2

		77:06:0011004:8627-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. <u>(Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).</u>		
2		Нежилое помещение; наименование: помещение LII; площадь 87,6 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8626. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-105 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8626-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8626-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. <u>(Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).</u>	87,6	18 798 259
3		Нежилое помещение; наименование: помещение LI; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-107 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8625-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8625-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. <u>(Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).</u>	62,8	13 476 378
Итого				47 338 995

2. Задание на оценку.

Таблица 2.

Основание проведения оценки	Договор № 22/20 об оказании услуг в области оценочной деятельности от 26 мая 2022 г.
Объекты оценки.	Нежилое помещение; наименование: помещение LIII; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-104 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8627-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8627-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. <u>(Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г.; Источник информации</u>

[illegible]

	<u>77:06:0011004:8626-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8626-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).</u> Нежилое помещение; наименование: помещение LI; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-107 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8625-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8625-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки.	Право собственности без ограничений (обременений), установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, учитываются при определении рыночной стоимости объекта оценки.
Характеристики Объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-002/2021-170729971 от 21.12.2021 г. - Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г. - Копия поэтажного плана и экспликации помещения по состоянию на 08.08.2022 г. - Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г. - Копия поэтажного плана и экспликации помещения по состоянию на 08.08.2022 г. - Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г. - Копия поэтажного плана и экспликации помещения по состоянию на 08.08.2022 г.
Цель оценки.	Определение рыночной стоимости имущества и составление отчета об оценке соответствующего требованиям действующего законодательства.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	На основании определенной стоимости собранием кредитором будет установлена цена имущества для определения начальной цены реализации при продаже имущества с торгов.
Вид стоимости.	Рыночная стоимость.
Состав оцениваемых объектов	- Нежилое помещение; наименование: помещение LIII; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-104 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8627-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8627-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.). - Нежилое помещение; наименование: помещение LII; площадь 87,6 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8626. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-105 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8626-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8626-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.). - Нежилое помещение; наименование: помещение LI; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625. Вид, номер, дата и время

	государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-107 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8625-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8625-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (<u>Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.</u>).
Дата оценки.	24 октября 2022 года
Фактический срок проведения оценки.	с 26 мая 2022 года по 24 октября 2022 года.
Ключевые особые допущения (не более двух), оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии).	Нет
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, поэтому, где это необходимо, указывается источник; 2. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговорённых в отчёте, в т.ч. предусмотренных договорами аренды и различными дополнительными соглашениями; 3. Оценка производится в предположении о том, что не существует никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции оценщика, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе по состоянию на дату проведения оценки; 4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и представляет собой аргументированное, подтверждённое соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчёте об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения. 5. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному Отчёту, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами; 6. Отчёт или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Разглашение содержания настоящего отчёта возможно только после предварительного письменного согласования; 7. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчёте, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным; 8. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться; 9. Настоящий отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены продажи объекта на дату оценки. 10. Основные физические характеристики имущества приведены по данным документации, представленной Заказчиком, уточнений, специальных измерений Оценщик не производил. 11. Все расчёты, выполненные для целей создания Отчёта, произведены в программе MO Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в т.ч. округлённом, сами расчёты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой MO Excel. 12. В настоящем отчёте представлены заверенные Заказчиком копии с представленных им для проведения оценки документов; ответственность за возможную недостоверность документов, а также недостоверность и неполноту информации относительно имеющихся документов, Оценщик не несёт. Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями: 1. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований. 2. Результат и содержание отчета достоверны и действительны только для указанной в настоящем отчете цели и назначения. 3. Содержание отчета является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены. 4. Содержание отчета является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций. 5. Во избежание не корректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются. 6. Экспертиза юридических аспектов прав собственности не производилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц, за исключением оговоренных в отчете. 7. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика,

	рассматривалась как достоверная. 8. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. 9. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. 10. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. 11. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. 12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 13. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки. 14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона. 15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика (ков) относительно стоимости объектов для указанной в отчете цели оценки, и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы или переданы в аренду на свободном рынке по цене, равной полученной в данном отчете стоимости. 16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 17. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не будет требоваться от Оценочной компании, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме. Положения об ответственности. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет собственник. В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого, не связан с выводами о стоимости объекта оценки. Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального исполнения третьими сторонами данного экспертного заключения, кроме случаев, когда окончательным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления данного экспертного заключения. Скрытые характеристики и дефекты. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения представленной документации или другой информации.
Месторасположение объектов оценки	г. Москва, Коктебельская ул., дом 8

3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3.

Наименование	Конкурсный управляющий общества с ограниченной ответственностью «НВ Инвестментс» Соцкая Наталья Николаевна
Реквизиты	адрес: 101000, г. Москва, а/я 499; ИНН/КПП 7727659159/772701001; ОГРН – 1087746979660, дата присвоения ОГРН – 14.08.2008 г.; р/с 4070281033817001199 в ПАО «Сбербанк России» Московский банк; к/с 30101810400000000225; БИК 044525225.

4. Сведения об Оценщике

Таблица 4.

Основание для проведения оценки.	Договор № 22/20 об оказании услуг в области оценочной деятельности от 26 мая 2022 г.
Ф.И.О.	<u>Терешина Юлия Александровна</u>
Основание для проведения оценки оценщиком	Трудовой договор от 03.02.2014 г.
Информация о членстве в СРОО.	Терешина Юлия Александровна является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД», 620100, Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13

	(Свидетельство № 803 от 14 июня 2016 г.).
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.	Диплом серии ОКА № 68689, выданный НОУ ВПО «Рязанский институт управления и права» 07 июня 2013 г.
№, дата документа, подтверждающий сдачу квал. экзамена в области оценочной деятельности.	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 020336-1 от 31 мая 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности.	Стаж работы в области оценочной деятельности с 14 июня 2016 года по настоящее время.
Степень участия оценщика	100%
Сведения о страховании гр. Ответственности.	Страховой полис № 21050B4000006, срок страхования с «09» июня 2021 г. по «08» июня 2022 г. выдан Страховым открытым акционерным обществом «ВСК» Гражданская ответственность оценщиков застрахована на сумму 5 000 000 рублей. Страховой полис № 22050B4000005, срок страхования с «09» июня 2022 г. по «08» июня 2023 г. выдан Страховым открытым акционерным обществом «ВСК» Гражданская ответственность оценщиков застрахована на сумму 5 000 000 рублей
СНИЛС оценщика	143-639-585 84
ИНН оценщика	621509153762
Местонахождение юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор	390046, г. Рязань, ул. Фрунзе, 4, пом. Н4
Почтовый адрес (местонахождение) оценщика	390046, г. Рязань, ул. Фрунзе, 4, пом. Н4
Контактный телефон	(4912) 252-999
Адрес электронной почты оценщика	agara62@mail.ru
Дополнительное обеспечение ответственности оценщиков.	ООО Консалтинговая компания «Агара» принимает на себя обязательство по дополнительному обеспечению ответственности оценщиков по возмещению убытков за счет суммы страхования ответственности ООО Консалтинговая компания «Агара». Полис страхования ответственности ООО Консалтинговая компания «Агара» при осуществлении оценочной деятельности № 21050B4000008 от 23 августа 2021 года, срок страхования с «24» августа 2021 г. по «23» августа 2022 г., страховая сумма по договору страхования 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Настоящий Страховой полис удостоверяет факт заключения Договора № 21050B4000008 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от 23 августа 2021 года. Страховщик Страховое открытое акционерное общество «ВСК». ООО Консалтинговая компания «Агара» принимает на себя обязательство по дополнительному обеспечению ответственности оценщиков по возмещению убытков за счет суммы страхования ответственности ООО Консалтинговая компания «Агара». Полис страхования ответственности ООО Консалтинговая компания «Агара» при осуществлении оценочной деятельности № 22050B4000007 от 22 августа 2022 года, срок страхования с «24» августа 2022 г. по «23» августа 2023 г., страховая сумма по договору страхования 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Настоящий Страховой полис удостоверяет факт заключения Договора № 22050B4000007 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от 22 августа 2022 года. Страховщик Страховое открытое акционерное общество «ВСК».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая компания «Агара» 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 Консалтинговая компания «Агара» 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.
Сведения о независимости оценщика: Терешин Ю.А.	Настоящим оценщик Терешина Юлия Александровна 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 Терешина Юлия Александровна 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 Терешина Юлия Александровна 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.
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор.	ООО Консалтинговая компания «Агара»
Полное наименование организации.	Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая компания «Агара»
ОГРН.	1126234000584
Дата присвоения ОГРН.	26 января 2012 года
Местонахождение организации (почтовый адрес).	390046, г. Рязань, ул. Фрунзе, 4, пом. Н4
Контактная информация юридического лица.	(4912) 252-999

5. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1, ФСО-2 и ФСО-3

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

Аренда — форма имущественного договора, при которой [собственность](#) передаётся во временное [владение](#) и [пользование](#) или во временное пользование [арендатору](#) за арендную плату.

Волатильность — неустойчивость, нестабильность, высокая степень изменчивости рыночной конъюнктуры, спроса, цен.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

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».

Коммерческая недвижимость - здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. Коммерческая недвижимость включает в себя офисные здания, объекты промышленности, гостиницы, торговые центры, магазины, сельскохозяйственные предприятия, склады и гаражи.

Таблица 5. Источник информации сайт в Интернете
https://ru.wikipedia.org/wiki/Коммерческая_недвижимость

Категория	Примеры
Свободное назначение	Отели, рестораны, кафе, спортивные сооружения
Розничная торговля	Магазины, торговые центры
Офисная	Кабинеты, офисные здания
Индустриальная	Производственные здания, складские помещения, промышленные предприятия
Апартаменты	Многоквартирные дома, аренда на сутки
Социальная	Медицинские центры, бассейны, гольф-клубы, аэропорты

Из представленных категорий только первые 4 (четыре) категории имеют непосредственное отношение к коммерческой недвижимости, последние скорее жилые и социально направленные объекты, использование которых в коммерческих целях может приносить прибыль.

Коммерческая недвижимость - земельные и другие естественные угодья, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, другое имущество, прикреплённое к земле, прочно связанное с ней (здания, сооружения, объекты). К недвижимости относятся также вещные права на землю. В недвижимость включают подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты. Недвижимость становится коммерческой если предполагается коммерческое использование с получением постоянного дохода.

Жилая недвижимость может так же относиться к коммерческой, в том случае, если ее использование предполагает получение прибыли. Например, многоквартирный жилой дом относится к сфере коммерческой недвижимости, но каждая квартира отдельно это частное жилье. Возведение многоквартирного дома это инвестиционный проект в сфере коммерческой недвижимости, где требуется архитектурное планирование, проектирование дома и строительство - инвестиционное вложение финансовых средств с целью получения прибыли. В то же время, квартира является жилой недвижимостью, и после реализации квартир по проекту строительства многоквартирного жилого дома проект перестает быть коммерческим и переходит в сферу частной жилой недвижимости.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п.

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

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Ставка арендной платы - объем выплат на период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение машин и оборудования.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)»

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Физический износ – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования, накладываемые сервитута и прочие).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

6. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.

Я, оценщик, подписавший данный Отчет, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня сведениями:

1. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, поэтому, где это необходимо, указывается источник;
2. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговорённых в отчёте, в т.ч. предусмотренных договорами аренды и различными дополнительными соглашениями;
3. Оценка производится в предположении о том, что не существует никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции оценщика, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе по состоянию на дату проведения оценки;
4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и представляет собой аргументированное, подтверждённое соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчёте об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
5. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному Отчёту, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;

6. Отчёт или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Разглашение содержания настоящего отчёта возможно только после предварительного письменного согласования;
7. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчёте, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
8. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;
9. Настоящий отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены продажи объекта на дату оценки.
10. Основные физические характеристики имущества приведены по данным документации, представленной Заказчиком, уточнений, специальных измерений Оценщик не производили.
11. Все расчёты, выполненные для целей создания Отчёта, произведены в программе МО Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в т.ч. округлённом, сами расчёты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой МО Excel.
12. В настоящем отчёте представлены заверенные Заказчиком копии с представленных им для проведения оценки документов; ответственность за возможную недостоверность документов, а также недостоверность и неполноту информации относительно имеющихся документов, Оценщик не несёт.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.
2. Результат и содержание отчета достоверны и действительны только для указанной в настоящем отчете цели и назначения.
3. Содержание отчета является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены.
4. Содержание отчета является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
5. Во избежание не корректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.
6. Экспертиза юридических аспектов прав собственности не производилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц, за исключением оговоренных в отчете.
7. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
8. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с

этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

9. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
10. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
11. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки.
14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика (ков) относительно стоимости объектов для указанной в отчете цели оценки, и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы или переданы в аренду на свободном рынке по цене, равной полученной в данном отчете стоимости.
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не будет требоваться от Оценочной компании, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Положения об ответственности.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет собственник.

В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого, не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального исполнения третьими сторонами данного экспертного заключения, кроме случаев, когда окончательным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно

неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления данного экспертного заключения.

Скрытые характеристики и дефекты.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения представленной документации или другой информации.

7. Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности.

Оценка выполнена в соответствии:

- с Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
- со Стандартом оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 509) г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 22 августа 2007г. (рег. № 10040), (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации)
- со Стандартом оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 509), г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 23 августа 2007 г. (рег. №10045), (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации)
- со Стандартом оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 20 августа 2007г. (рег. № 10009). (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации)
- со Стандартом оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва. (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации)

В настоящей работе оценщиками применялись федеральные стандарты оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО № 7, т.к. данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Оценщик ООО Консалтинговая компания «Агара» является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), в связи с чем, использовались стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») следующие:

- Стандарт № 2 Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утверждено Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11 марта 2019 г.).

- Стандарт № 3 Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» «Цель оценки и виды стоимости» (утверждено Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11 марта 2019 г.).
- Стандарт № 4 Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» «Требования к отчету об оценке» (утверждено Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11 марта 2019 г.).
- Стандарт № 7 Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» «Оценка недвижимости» (утверждено Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11 марта 2019 г.).

8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п.19 ФСО №1 информация, используемая для проведения оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Обращаем внимание на следующее:

1. Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, в связи с чем она считается достоверной и у Оценщика нет оснований считать иначе.

2. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки. Для случая, когда Оценщик предполагает, что информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая.

3. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии), что соответствует требованиям п.9 ФСО №3.

Вывод:

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная и полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки подтверждена, что соответствует принципу обоснованности (п.4 ФСО №1).

9. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Для проведения работ оцениваемых объектов Заказчиком предоставлены следующие копии документов:

- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-002/2021-170729971 от 21.12.2021 г.
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г.
- Копия поэтажного плана и экспликации помещения по состоянию на 08.08.2022 г.
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г.
- Копия поэтажного плана и экспликации помещения по состоянию на 08.08.2022 г.
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.
- Копия поэтажного плана и экспликации помещения по состоянию на 08.08.2022 г.

10. Описание объекта оценки.

- Нежилое помещение; наименование: помещение ЛIII; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-104 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8627-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8627-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).
- Нежилое помещение; наименование: помещение ЛII; площадь 87,6 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8626. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-105 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта

недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8626-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8626-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).

- Нежилое помещение; наименование: помещение LI; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-107 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8625-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8625-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью «НБК Инвестментс»; адрес: 101000, г. Москва, а/я 499; ИНН/КПП 7727659159/772701001: ОГРН – 1087746979660, дата присвоения ОГРН – 14.08.2008 г.; р/с 4070281033817001199 в ПАО «Сбербанк России» Московский банк; к/с 30101810400000000225; БИК 044525225.

Оцениваемые объекты представляют из себя комплекс из 3-х объединенных между собой нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже жилого многоквартирного дома по адресу: город Москва, улица Коктебельская, дом 8, подъезд 1.

Состав объекта:

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
Помещение № LI	77:06:0011004:8625	62,8
Помещение № LII	77:06:0011004:8626	87,6
Помещение № LIII	77:06:0011004:8627	70,2

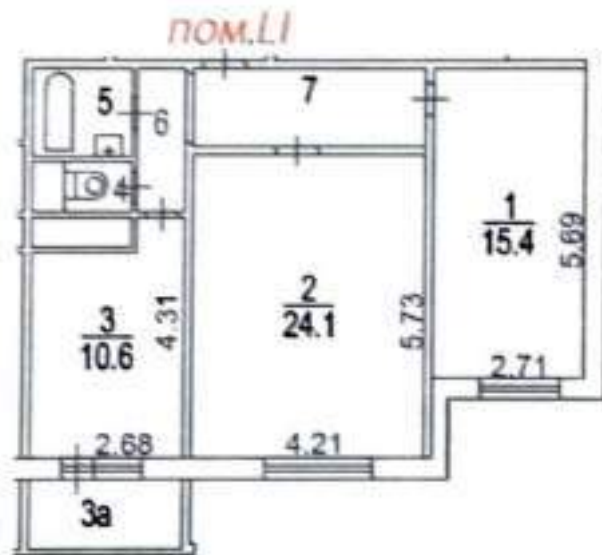
Описание объекта:

Указанные нежилые помещения находятся в исправном состоянии, отремонтированы, укомплектованы необходимым электро- и сантехническим оборудованием и пригодны к использованию в соответствии с их назначением. Фактически в настоящее время большая часть помещений используются как жилые, частично как офисные.

Нежилые помещения изначально являлись жилыми помещениями (квартирами), расположенными на одной лестничной площадке.

При сравнении типового проекта дома и актуальных поэтажных планов помещений можно увидеть, что при переоформлении в нежилые помещения в квартирах были произведены следующие изменения:

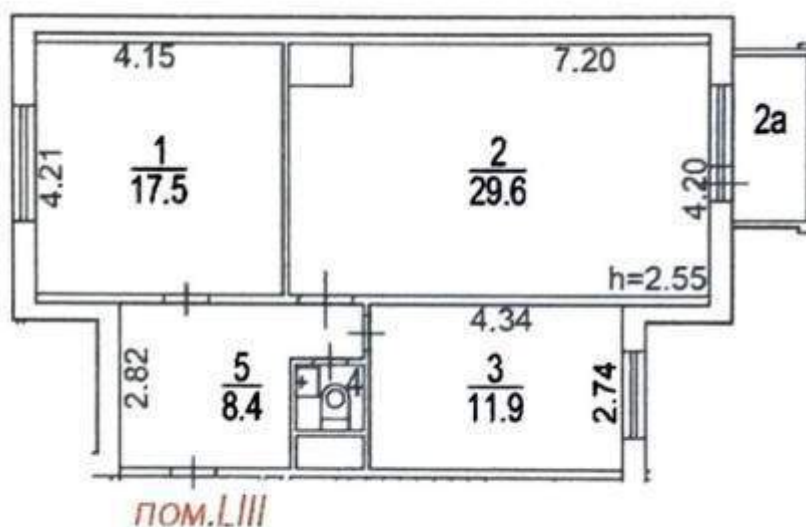
- В помещении LI: в помещении 1 (бывшая жилая комната) убраны несущие перегородки;



- В помещении ЛII: помещение №5 (бывшая ванная комната) переоборудовано в подсобное помещение (удалена сантехника);



- В помещении LIII: бывшие ванная, туалет и часть коридора объединены с жилой комнатой в одно помещение (№2 на поэтажном плане - кабинет). При этом туалет оборудован в бывшем кладовом помещении (№4 на поэтажном плане – уборная).



- Все три нежилых помещения объединены в один объект посредством удаления отдельных входных дверей в каждое из помещений и самовольного присоединения общеквартирного холла с установкой единой входной двери на входе в него.

Актуальное состояние (актуальная планировка) всех нежилых помещений, за исключением самовольного присоединения общеквартирного холла, узаконено, зафиксировано в Московском городском Бюро технической инвентаризации и зарегистрировано в Федеральной кадастровой палате Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

11 Анализ рынка объекта оценки.

11.1 Краткая информация о г. Москва.

Источник информации сайт в Интернете
<http://www.russian-travels.ru/?p=328>

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области, в состав которой не входит. Город-герой (1965), награжден 2 орденами Ленина (1947, 1965) и орденом Октябрьской Революции (1967).

Территория — 2561,5 кв.км, около трети (900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД)[(2014 год)

Население: 12 506 468 млн человек;плотность: 4882,48 чел./кв. км (2018 г.)

Москва — важнейший транспортный узел, а также политический, экономический, культурный и научный центр России. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта. С 1935 года в столице работает метрополитен.

Географическое положение. Москва находится в центре европейской части России, 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 обоих берегах реки Москвы в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых — притоки Москвы, в частности Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а

также Сетунь, Котловка и Городня. Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах.

Климат Москвы умеренно-континентальный: сильные морозы и палящий зной здесь довольно редки, но отклонения от нормы бывают часто. Самым холодным месяцем года является январь (его средняя температура составляет $-7,5^{\circ}\text{C}$, при этом существует тренд на повышение температуры в зимний период, во время волн холода температура может опускаться ниже -20°C . Самым тёплым месяцем является июль (средняя температура $+18,4^{\circ}\text{C}$). В среднем за лето бывает 5 — 7 дней с температурой $+30^{\circ}\text{C}$ и выше.

За год в Москве и прилегающей к ней территории выпадает 600—800 мм атмосферных осадков. Нередким явлением являются туманы. Свои особенности имеет и воздушный режим Москвы: воздушные потоки как бы стекаются в центральную часть города, принося с собой атмосферные осадки или зной.

Парки и озеленение Москвы площадь озеленённых территорий города (по данным Москомархитектуры на 2007 год) составляет 34,3 тысяч га (или около 1/3 общей территории города). В Москве есть такие лесные и парковые массивы, как Измайловский парк, Тимирязевский парк, Филёвский парк (лесопарк), Москворецкий парк, Люблинский парк, Бутовский лесопарк, Ботанический сад, Нескучный сад, Битцевский лесопарк, музей-заповедники Царицыно и Коломенское, Кузьминский лесопарк, лесопарк Кусково и другие. Также в пределах города находится часть Природного национального парка Лосиный Остров, множество скверов и рекреационных зон.

Главные достопримечательности Москвы Московский Кремль — замечательный памятник истории и архитектуры, давно уже стал символом не только Москвы, но и всей России. Неповторимый и величавый ансамбль Кремля возвышается в самом центре столицы, на Боровицком холме.

Красная площадь — это центральная площадь Москвы. Она расположена перед восточной стеной Кремля и с трех сторон ограничена зданием Государственного Исторического музея, зданием ГУМа и собором Василия Блаженного. Красная площадь на протяжении многих веков служила ареной важных событий отечественной истории. Возникновение Красной площади относится к концу 15 века.

Собор Василия Блаженного один из самых ярких и знаменитых памятников древнерусской архитектуры. В 1552 году в честь победы войск Ивана Грозного в войне за покорение Казанского и Астраханского ханства был заложен храм, освященный в честь Святой Троицы. В 1554 году Иван Грозный велел построить на его месте собор Покрова Богородицы с приделами, прославлявшими победу над татарами. Храм в народе именовался Покрова на Рву: собор был построен рядом с глубоким рвом, проходившим вдоль восточной стены Кремля. Позднее в одном из пределов храма был похоронен юродивый Василий Блаженный, благодаря которому собор приобрел свое новое название.

Храм Христа Спасителя кафедральный собор Русской православной церкви (улица Волхонка, 15—17), построен в 1990-х годах, является воссозданием одноимённого храма XIX века.

Новодевичий монастырь расположен на юго-западе Москвы, в излучине Москвы-реки. Ансамбль Новодевичьего монастыря — выдающийся памятник архитектуры 16-17 веков. Самое примечательное здание в ансамбле Новодевичьего монастыря — Смоленский собор или собор иконы Смоленской Богоматери, построенный одновременно с основанием монастыря. Это монументальный пятиглавый храм с росписями 16 и 17 веков, с пятирусным резным

иконостасом и редкими иконами 17 века. Трапезная с церковью Успения, колокольни, надвратные церкви монастыря, примыкающие к ним Мариинские и Лопухинские палаты — великолепные образцы московского барокко. Монастырь был основан царем Василием III в 1524 году — в память о возвращении в состав русских земель города Смоленска. Отсюда и второе название монастыря — Богородице-смоленский.

Поклонная гора — пологий холм на западе Москвы, между реками Сетунь и Филька. Впервые Поклонная гора упоминается в документах 16 века. В то время ее называли немного иначе — Поклонная гора на Смоленской дороге. Именно здесь Наполеон в 1812 году тщетно дожидался ключей от Москвы, через нее же в годы Великой Отечественной войны шли на фронт солдаты защищать Родину. 9 мая 1995 года на Поклонной горе состоялось открытие Мемориального комплекса, который расположился на 135 гектарах и включает в себя Центральный музей Великой Отечественной войны, монумент Победы и три храма трех конфессий, построенные в память о погибших на войне. Храм св. Георгия Победоносца был построен в 1995 году, Мемориальная мечеть возведена в 1997 году, а Мемориальная синагога — в 1998 году.

Арбат — одна из самых известных московских улиц.

Китай-город — один из старейших исторических районов Москвы. Он примыкает с востока к Кремлю, с юга — к Москве-реке; с севера ограничен Охотным рядом, а с северо-востока — Старой и Новой площадями.

Московский университет Московский университет был основан в 1755 году и считается старейшим университетом России. Во многом учреждение в Москве университета стало возможным благодаря усилиям выдающегося российского ученого-энциклопедиста М. Ломоносова.

В стенах Московского университета обучалось немало знаменитых личностей: декабристы А. и Н. Муравьевы, С. Трубецкой, П. Каховский, писатели Д. Фонвизин, В. Жуковский, А. Грибоедов, М. Лермонтов, В. Белинский, А. Герцен, Ф. Тютчев, А. Чехов, театральные деятели В. Немирович-Данченко и Е. Вахтангов.

В наши дни Московский государственный университет имени Ломоносова — это крупнейший классический университет в Российской Федерации. В нем обучаются свыше 40 тысяч студентов и аспирантов, ведутся подготовительные занятия для более 10 тысяч школьников. Многие преподаватели и профессора Московского университета — Нобелевские лауреаты, лауреаты Государственных премий СССР и России.

Усадьба “Архангельское” Государственный музей-усадьба “Архангельское” расположен в Красногорском районе Московской области, в 20 километрах к западу от Москвы. Эта усадьба — замечательный памятник русской художественной культуры. Всемирную известность Архангельскому принесли и величественная красота самой усадьбы, и разнообразие уникальных музейных коллекций.

Кусково

Уникальный памятник 18 века расположен в Перовском районе Москвы. Архитектурный ансамбль усадьбы сложился в середине 18 века. До наших дней сохранились замечательные усадебные постройки — дворец, Грот, Эрмитаж, Большая каменная оранжерея, старинная церковь.

Останкино

Усадьба Останкино, расположенная в северной части Москвы, — один из сохранившихся памятников архитектуры 18 века. Ежегодно в музее-усадьбе Останкино проводится

музыкальный фестиваль “Шереметевские сезоны”, цель которого — представить современному зрителю оперное наследие 18 века.

11.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране.

Источник информации сайт в Интернете
(http://www.vedi.ru/macro_r/IEP_Monitor_2022_9-162_August.pdf)

В июле прогнозы развития мировой экономики обновили МВФ, Европейская комиссия и Азиатский банк развития. В обновленном прогнозе МВФ понижен темп роста мирового ВВП на 2022 г. до 3,2% в связи с замедлением этого показателя в крупнейших странах G20. В то же время для некоторых стран G20 – Бразилии, Индонезии, Южной Африки и России – прогноз на 2022 г. улучшен, что обусловлено ростом цен на энергоносители и некоторые металлы, а в случае России еще и эффективностью мер по стабилизации финансового сектора. Ухудшению прогнозов способствует ужесточение денежно-кредитной политики монетарными властями большинства стран G20 вследствие ускорения инфляции. Прогнозы развития мировой экономики Прогноз МВФ. Дата публикации: 26 июля 2022 г. В обновленном отчете МВФ понизил прогноз роста мирового ВВП на 2022– 2023 гг. (на 0,4 и 0,7 п.п. соответственно) (табл. 1). Ухудшение прогноза связано со снижением темпов роста ВВП в крупнейших мировых экономиках: США, еврозоны, Китая и Индии. В докладе МВФ отмечаются следующие специфические для ряда стран G20 факторы понижения прогноза: а) для США – снижение покупательной способности домашних хозяйств (из-за растущей инфляции) и повышение ставки по федеральным фондам ФРС; б) для еврозоны – ужесточение денежно-кредитной политики ЕЦБ; в) для Китая – проблемы с финансированием в секторе недвижимости, локдауны, а также приостановка работы промышленных портов Шанхая. Улучшен прогноз МВФ по российской экономике на 2022 г. (теперь ожидается падение на 6%). Основными причинами изменения стали устойчивость экспорта¹, а также внутреннего рынка, что связано с более благоприятными, чем ожидалось, условиями, складывающимися в финансовом секторе и на рынке труда.

Таблица 2

Темп прироста реального ВВП (% к предыдущему году)

Страна	Факт	Прогноз от 26.07.2022	Отклонение от прогноза 19.04.2022	Прогноз от 26.07.2022	Отклонение от прогноза 19.04.2022
	2021	2022	2022	2023	2023
США	5,7	2,3	-1,4	1,0	-1,3
Еврозона	5,4	2,6	-0,2	1,2	-1,1
Германия	2,9	1,2	-0,9	0,8	-1,9
Франция	6,8	2,3	-0,6	1,0	-0,4
Испания	5,1	4,0	-0,8	2,0	-1,3
Италия	6,6	3,0	+0,7	0,7	-1,0
Австралия	4,8	3,8	-0,4	2,2	-0,3
Великобритания	7,4	3,2	-0,5	0,5	-0,7
Канада	4,5	3,4	-0,5	1,8	-3,0
Южная Корея	4,1	2,3	-0,2	2,1	-0,8
Япония	1,7	1,7	-0,7	1,7	-0,6
Китай	8,1	3,3	-1,1	4,6	-0,3
Индия	8,7	7,4	-0,8	6,1	-0,9
Аргентина	10,4	4,0	0,0	3,0	0,0
Бразилия	4,6	1,7	+0,9	1,1	-0,3
Индонезия	3,7	5,3	-0,1	5,2	-0,8
Мексика	4,8	2,4	+0,4	1,7	-1,3
Россия	4,7	-6,0	+2,5	-3,5	-1,2
Средняя Азия	3,2	7,6	0,0	3,7	+0,1
Турция	11,0	4,0	+1,3	3,5	+0,5
Южная Африка	4,9	2,3	-0,4	1,4	0,0
Мир	6,1	3,2	-0,4	2,9	-0,7
Развитые страны	5,2	2,5	-0,8	1,4	-1,0
Развивающиеся страны	6,8	3,6	-0,2	3,9	-0,5

Источник: World Economic Outlook [1].

Ухудшен прогноз для большинства стран еврозоны – Германии, Франции, Испании – вследствие более негативных, чем предполагалось ранее, экономических последствий от роста цен на энергоносители, снижения потребительского спроса, а также промышленного выпуска из-за перебоев поставок производственных ресурсов и их удорожания. В то же время для Италии прогноз улучшен в связи с более быстрым восстановлением туристической отрасли. Среди развивающихся стран G20 МВФ улучшил прогноз по росту ВВП на 2022 г. для Бразилии, Мексики и Южной Африки, что объясняется повышением цен на топливно-энергетические ресурсы и цветные металлы. Однако был понижен прогноз роста ВВП для Индии, что связано со снижением ее экспорта, а также повышением ключевой ставки резервного банка Индии [1]. В базовом сценарии МВФ отмечаются следующие риски (реализация каждого из которых приведет к замедлению экономической динамики в отдельных странах и в мире в целом): (1) приостановка поставок природного газа из России в еврозону¹; (2) более высокий темп роста цен вследствие повышения инфляционных ожиданий, а также уровня безработицы, что приведет к стагфляции; (3) долговой кризис в секторе недвижимости, а также вспышки коронавируса и продление локдаунов в Китае; (4) дефолты развивающихся стран и кризисы на мировых финансовых рынках вследствие нормализации денежно-кредитной политики развитых стран; (5) социальная нестабильность в развивающихся странах из-за роста цен на продовольственные товары и энергоносители; (6) фрагментация мировой экономики на отдельные блоки стран со специфическими платежными системами и резервными валютами, а также технологическими стандартами [1].

Прогноз Европейской комиссии. Дата публикации: 14 июля 2022 г.

Таблица 2

Темпы прироста реального ВВП (% к предыдущему году)

Страна	Факт	Прогноз от 14.07.2022	Отклонение от прогноза 16.05.2022	Прогноз от 14.07.2022	Отклонение от прогноза 16.05.2022
	2021	2022	2022	2023	2023
Еврозона	5,5	2,6	-0,1	1,4	-0,9
Германия	2,9	1,4	-0,2	1,3	-1,1
Испания	5,1	4,0	0,0	2,1	-1,5
Италия	6,6	2,9	+0,5	0,9	-1,0
Франция	6,8	2,4	-0,7	1,4	-0,4

Источник: European Commission [2].

В обновленном отчете Европейская комиссия (ЕК) (табл. 2) незначительно понизила прогноз роста ВВП большинства стран еврозоны в 2022 г. и существенно ухудшила перспективы роста на 2023 г. В отчете ЕК выделяются следующие факторы пересмотра прогноза для европейских стран из числа G20: Германия – снижение экспорта, а также поставок природного газа из России; Испания и Франция – снижение заработных плат и покупательной способности домашних хозяйств. Однако Европейская комиссия улучшила прогноза по росту ВВП Италии на 2022 г. в связи с улучшением ситуации в строительстве и туризме. Европейская комиссия и МВФ едины во мнении по поводу того, что основными рисками являются: усугубление военного конфликта на Украине; нормализация денежно-кредитной политики; вспышки коронавируса [2].

Таблица 3

Прогноз инфляции (% декабрь к декабрю предыдущего года)

Страна	Факт	Прогноз от 14.07.2022	Отклонение от прогноза 16.05.2022	Прогноз от 14.07.2022	Отклонение от прогноза 16.05.2022
	2021	2022	2022	2023	2023
Еврозона	2,6	7,6	+1,5	4,0	+1,5
Германия	5,2	7,9	+1,4	4,8	+1,7
Испания	3,0	8,1	+1,8	4,3	+2,5
Италия	1,9	7,4	+1,5	3,4	+1,1
Франция	2,1	5,9	+1,0	4,1	+1,0

Источник: European Commission [2].

Европейская комиссия повысила прогноз инфляции на 2022–2023 гг. по всем странам еврозоны не менее чем на 1 п.п. (табл. 3). Отмечается, что ускорение инфляции связано с ростом цен на сырьевые товары и обесценением обменного курса евро к доллару. Европейская комиссия подчеркивает, что, помимо военной операции на Украине, рост цен на природный газ в странах еврозоны связан с перебоями поставок сжиженного природного газа из США, а также проблемами эксплуатации атомных электростанций во Франции. В свою очередь рост цен на продовольственные товары в Италии связан с засухой в ее северных регионах, а в Германии рост минимальной ставки заработной платы в конце 2022 г., по мнению ЕК, приведет к повышению цен на услуги [2]. Европейская комиссия считает, что к рискам роста инфляции в странах еврозоны следует отнести: (1) снижение поставок энергоносителей, что повысит их цены; (2) засуху в ее южных регионах, что повысит цены на продовольственные товары; (3) локдауны в Китае, что приведет к перебоям поставок непродовольственных товаров [2]. Прогноз Азиатского банка развития. Дата публикации: 21 июля 2022 г. В обновленном прогнозе Азиатский банк развития (АБР) (табл. 4) также ухудшил прогноз экономического роста крупнейших мировых экономик. Замедление темпов роста ВВП Китая в 2022 г. связано со снижением потребительского спроса, а также с проблемами в строительном секторе. Однако в

докладе АБР отмечается, что возможно улучшение перспектив развития китайской экономики в 2022–2023 гг. за счет роста инфраструктурных инвестиций и кредитования.

Таблица 4
Темпы прироста реального ВВП (% к предыдущему году)

Страна	Факт	Прогноз от 21.07.2022	Отклонение от прогноза 06.04.2022	Прогноз от 21.07.2022	Отклонение от прогноза 06.04.2022
	2021	2022	2022	2023	2023
США	5,7	2,2	-1,7	1,7	-0,6
Еврозона	5,3	2,5	-0,8	1,7	-0,9
Южная Корея	4,0	2,6	-0,4	2,6	0,0
Япония	1,7	1,8	-0,9	2,1	+0,3
Китай	8,1	4,0	-1,0	4,8	0,0
Индия	8,7	2,2	-0,5	2,8	-0,2
Индонезия	3,7	5,2	+0,2	5,3	+0,1
Развитые страны	5,0	2,3	-1,2	1,8	-0,6

Источник: Asian Development Outlook [3].

Азиатский банк развития отмечает, что к экономическим последствиям локдаунов в Шанхае следует отнести дефицит поставок в Японию и Южную Корею, что привело к снижению объема их экспорта. Азиатский банк развития понизил прогноз роста ВВП для Индии на 2022 г., что объясняется более высокой, чем ожидалось инфляцией, снижением покупательной способности домохозяйств и ужесточением монетарной политики. Тем не менее правительство Индии попытается восстановить потребительский спрос с помощью субсидий на сельскохозяйственные удобрения и природный газ, а также продовольствие. АБР улучшил прогноз роста ВВП Индонезии на 2022 г., что связано с повышением экспорта сырьевых товаров, внутреннего спроса вследствие роста доходов, числа рабочих мест, а также кредитования. Азиатский банк развития разделяет мнение МВФ по поводу того, что замедление роста ВВП США и еврозоны связано с ужесточением политики ФРС и ЕЦБ [3]. В обновленном прогнозе Азиатский банк развития (табл. 5) прогнозирует ускорение инфляции в азиатских странах, что связано с ростом цен на сырьевые товары и восстановлением потребительского спроса [3].

Таблица 5
Прогноз инфляции (% декабрь к декабрю предыдущего года)

Страна	Факт	Прогноз от 21.07.2022	Отклонение от прогноза 06.04.2022	Прогноз от 21.07.2022	Отклонение от прогноза 06.04.2022
	2021	2022	2022	2023	2023
Южная Корея	2,5	4,5	+1,3	3,0	+1,0
Китай	0,9	2,1	-0,2	2,0	0,0
Индия	5,5	6,7	+0,9	5,8	+0,8
Индонезия	1,6	4,0	+0,4	3,3	+0,3

Источник: Asian Development Outlook [3].

Монетарные и фискальные меры экономической политики В июле заседания по монетарной политике провели центральные банки 11 стран G20 из 15, таргетирующих инфляцию. Из них 4 страны оставили ставку без изменений (Народный банк Китая, Банки Японии, Индонезии и Турции), 6 повысили (ФРС, ЕЦБ, Банки Канады, Южной Кореи и Резервные банки Австралии и ЮАР) и только Банк России снизил ключевую ставку сразу на 150 б.п. до 8,0%, что стало неожиданностью для аналитиков, которые преимущественно ожидали снижения на 50 б.п. (табл. 6). Среди центральных банков развитых стран, проводивших заседания в июле, только Банк Японии сохранил сверхмягкую денежно-кредитную политику, несмотря на то что инфляция в стране третий месяц подряд превышает целевой ориентир в 2%. Решения о неизменности ставок монетарных властей Японии и развивающихся стран (Китай, Индонезия) вызваны необходимостью стимулировать экономический рост в условиях эскалации геополитических

проблем, повышенной неопределенности на мировых финансовых рынках, высоких цен на продовольственные и сырьевые товары, усугубляющихся сбоев в цепочках поставок, ослабления мировой экономической активности и растущего риска стагфляции в ряде стран [4; 5; 6; 7]. Большинство центральных банков развитых стран G20, проводивших заседания в июле (ФРС, ЕЦБ, Банки Канады, Южной Кореи и Резервный банк Австралии), продолжили ужесточение монетарной политики. В своих прессрелизах монетарные власти подчеркивают, что ускорение инфляции может продолжаться дольше, чем предполагалось ранее. Причины: рост цен на энергоносители; дисбаланс между спросом и предложением и жесткостью рынка труда. ФРС второе заседание подряд повышает ставку на 75 б.п., целевой диапазон ставки по федеральным фондам уже составляет 2,25–2,5% [8]. Банк Канады увеличил ключевую ставку сразу на 100 б.п., что стало самым значительным повышением с августа 1998 г. (табл. 9) [9].

Таблица 6
Монетарная политика в странах G20

Страны G20	Апрель	Май	Июнь	Июль	Цель пл. инфляции	Текущая инфляция июль 2022, % г/г
Развитые						
Ставка монетарной политики, %						
США	0,50	1,00	1,75	2,50	2,00	9,10
Еврозона	0,00	0,00	0,00	0,10	2,00	8,40
Австралия	0,10	0,35	0,85	1,35	2,0–3,0	6,10
Великобритания	0,75	1,00	1,25	1,25	2,00	9,40
Канада	1,00	1,00	1,50	2,50	2,0 (+/-1,0)	8,10
Южная Корея	1,50	1,75	1,75	2,25	2,00	6,00
Япония	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	2,00	2,40
Развивающиеся						
Ставка монетарной политики, %						
Китай	1,70	3,70	3,70	3,70	3,00	2,10
Индия	4,00	4,40	4,90	4,90	4,0 (+/-2,0)	7,60
Бразилия	11,75	12,75	13,25	13,25	3,75 (+/-1,5)	11,85
Россия	14,00	11,00	9,50	8,50	4,00	15,90
Аргентина	Таргетированная денежная база					64,00
Индонезия	3,50	3,50	3,50	3,50	3,0 (+/-1,0)	4,35
Мексика	6,50	7,00	7,75	7,75	3,0 (+/-1,0)	2,95
Саудовская Аравия	Препятствие к доллару					2,10
Турция	14,00	14,00	14,00	14,00	5,0 (+/-2,0)	78,82
ЮАР	4,25	4,75	4,75	5,50	3,00–6,00	7,40

Примечание: Курсовые значения б.п., не проводившие заседания в рассматриваемый месяц.
Источник: Составлено авторами на основе данных официальных сайтов центральных банков.

В июле ЕЦБ завершил чистую покупку активов в рамках программы APP и впервые за 11 лет повысил ключевую ставку сразу на 50 б.п. Регулятор сделал более серьезный шаг к нормализации денежно-кредитной политики, чем было заявлено на его предыдущем заседании (ужесточение монетарной политики планировалось начать с повышения процентной ставки на 0,25 п.п. в июле). В то же время ЕЦБ активизировал усилия по разработке новых мер и инструментов для преодоления растущей неопределенности на финансовых рынках. Результатом стало появление инструмента Transmission Protection Instrument (TPI), предназначенного для стабилизации долгового сегмента финансового рынка. В рамках применения инструмента TPI ЕЦБ будет осуществлять на вторичном рынке покупку государственных ценных бумаг (со сроком погашения 1–10 лет), выпущенных в странах с ухудшающимися условиями финансирования, не связанными с фундаментальными факторами в этих странах. Масштабы покупок будут зависеть от серьезности рисков, связанных с эффективностью трансмиссионного механизма денежно-кредитной политики в еврозоне (табл. 9) [10]. Среди центральных банков развивающихся стран G20, таргетирующих инфляцию, меры по ужесточению денежно-кредитной политики (ДКП) предпринял только Южно-Африканский резервный банк. Регулятор повысил учетную ставку на 75 б.п., что является самым резким увеличением за последние десять лет [11]. Банк России продолжил снижение ключевой ставки, установив ее на уровне 8,0%. Решение ЦБ РФ обусловлено значительным замедлением годовой инфляции в апреле-июне, а также сдержанной динамикой потребительского спроса и

снижением инфляционных ожиданий населения и бизнеса (табл. 9) [12]. В условиях роста структурного профицита ликвидности, нормализации ситуации на финансовом рынке, а также в целях сохранения тенденции девальютизации балансов кредитных организаций Банк России также принял решение повысить нормативы обязательных резервов на 1 п.п., начиная с августа [13]. В части бюджетной политики по итогам I квартала 2022 г. наблюдалось сокращение бюджетного дефицита (ужесточение бюджетной политики) в большинстве развитых стран G20 (табл. 7). Подобная ситуация связана главным образом с улучшением эпидемической обстановки в мире и сокращением расходов правительств на преодоление последствий пандемии, социальные выплаты населению, финансирование медицинских исследований и закупку вакцин. В то же время у подавляющего числа развивающихся стран (Китая, Индии, Бразилии и Турции) в I квартале 2022 г. наблюдалось увеличение бюджетного дефицита, что связано с ростом социальных расходов бюджета.

Таблица 7

Дефицит бюджетной системы (за последние четыре квартала), % ВВП

Страны G20	I квартал 2021	II квартал 2021	III квартал 2021	IV квартал 2021	I квартал 2022
Развитые страны					
США	18,6	15,1	13,0	11,7	7,9
Еврозона	8,1	6,8	6,1	5,1	4,0
Австралия	14,2	9,5	7,0	5,2	4,3
Великобритания	16,5	13,0	11,2	9,7	8,2
Канада	13,3	9,0	6,3	4,7	3,6
Южная Корея	24,1	18,1	10,6	13,3	13,1
Развивающиеся страны					
Китай	2,5	1,9	1,4	2,2	2,5
Индия	9,2	6,8	6,5	6,2	6,7
Бразилия	11,0	6,5	3,5	2,0	2,5
Россия	3,9	1,7	-0,1	-0,8	-2,1
Турция	3,0	1,7	1,6	1,2	2,2
ИДР	9,8	7,5	6,5	5,4	5,1

Примечание: Знак «-» означает профицит.

Источник: Составлено авторами на основе данных МВФ, Федерального резервного банка Сент-Луиса, официальных сайтов центральных банков и государственных статистических служб.

Совокупный государственный долг большинства стран G20 продолжает снижаться (в процентах ВВП) после пандемии коронавируса, когда одним из источников финансирования социальных выплат стали заемные средства (табл. 8). Происходит это как за счет роста физического объема ВВП, так и ускорившегося роста цен. Исключение составляет Турция, рост государственного долга которой связан с заимствованиями правительства, осуществляемыми для покрытия растущего дефицита бюджета (табл. 7). Также последние два квартала наблюдается существенный рост внешнего долга местных органов власти Турции.

Таблица 8

Государственный долг (внутренний и внешний), % ВВП

Страны G20	I квартал 2021	II квартал 2021	III квартал 2021	IV квартал 2021	I квартал 2022
Развитые страны					
США	161,9	155,3	152,6	150,3	150,4
Еврозона	100,0	98,2	97,6	95,7	95,6
Австралия	91,1	86,9	87,3	86,0	84,5
Великобритания	171,9	168,8	168,4	168,0	162,9
Канада	135,6	133,1	132,5	131,2	130,2
Япония	259,0	157,4	258,1	259,1	261,9
Развивающиеся страны					
Бразилия	87,4	83,0	82,3	80,3	79,1
Мексика	45,3	42,6	43,1	43,2	43,8
Турция	40,3	38,4	37,7	42,0	42,6

Источник: Составлено авторами на основе данных ОЭСР, официальных сайтов центральных банков и государственных статистических служб.

11.3 Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки (г. Москва)

Источник информации (<https://mtuf.ru/upload/iblock/67d/67d16c08373c5f717949c6011a82c1ff.pdf>)

О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 сентября 2021 года.

Предварительная оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2021 года составила 12636,3 тыс. человек. Миграционный прирост в январе-июле 2021 года – 8 601 человек. (Справочно: январь-июль 2020 года миграционное снижение – 13 659 человек) Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за июль – сентябрь 2021 г. составила 7346,5 тыс. человек, в их числе 7168,5 тыс. человек или 97,6% были заняты в экономике и 178,1 тыс. человек (2,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные). Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу августа 2021 г. составила 57996 человек, из них 38647 человек имели статус безработного, из них 25287 человек получали пособие по безработице. На конец августа 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% от численности рабочей силы. В августе 2021 г. признано безработными 5890 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 17351 человек или в 3,9 раза). Численность трудоустроенных безработных в августе 2021 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8268 человек и составила 3358 человек. Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в августе 2021 года к июлю 2021 года составил 99,9%. (Справочно: август 2020 года к июлю 2020 года – 103,2). В августе 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 99,2%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,3%. Величина прожиточного минимума, установленная на 2021 год постановлением Правительства Москвы от 19 января 2021 г. № 11-ПП, составила в расчёте на душу населения – 18 029 рублей, для трудоспособного населения – 20 589 рублей. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019- 2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2021 г. – 20 589 рублей. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за июль 2021 г., по оперативным данным составила 108519,7 рублей и увеличилась по сравнению с июлем 2020 г. на 9,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2021 г. составила 104,5% к уровню июля 2020 г. На 1 сентября 2021 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 939 710 единиц. По состоянию на 1 августа 2021 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 4198,1 млрд. рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 1086,2 млрд. рублей прибыли). На 1 августа 2021 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 65966,0 млрд. рублей, из неё просроченная – 1724,4 млрд. рублей или 2,6% от общей суммы задолженности (на 1 августа 2020 г. – 4,1 %, на 1 июля 2021 года – 2,6%). Кредиторская задолженность на 1 августа 2021 г. составила 27528,5 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1607,5 млрд. рублей или 5,8 % (на

1 августа 2020 г. – 9,1%, на 1 июля 2021 г. – 5,6 %). Дебиторская задолженность на 1 августа 2021 г. составила 28538,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 1194,0 млрд. рублей или 4,2% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 августа 2020 г. – 4,7 %, на 1 июля 2021 г. – 4,1%). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2021 г. составила 39,0 млн. рублей и по сравнению с 1 августа 2021 г. уменьшилась на 44,3 млн. рублей (46,8%). Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 сентября 2021 г. отсутствовала.

11.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

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.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с

покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объект оценки относится к коммерческой недвижимости – нежилые помещения (офисы). По степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Таким образом, исследуется рынок коммерческой недвижимости в районе расположения оцениваемых объектов оценки.

11.5 Анализ фактических данных о ценах сделок на рынке коммерческой недвижимости г. Москва.

Таблица 6.

№ п/п	Адрес объекта	Объявление	Площадь, кв. м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб. 1 кв. м.	Источник информации
1	г. Москва, Юго-Западный административный округ, Северное Бутово, Бутово, Грина улица, д. 18 к1	Вашему вниманию предлагается готовый арендный бизнес с ежегодным доходом не менее 1 млн рублей, а именно: квартира на первом этаже полностью оборудованная под офис площадью 81 кв м в шаговой доступности от метро, а именно 600 метров от станции Бульвар Дмитрия Донского. Помещение и инженерные коммуникации в отличном рабочем состоянии. Произведено переоборудование всех комнат под офис, который состоит из трех рабочих кабинетов на 10 рабочих мест, отдельной большой переговорной, уютной столовой, серверной и привлекательного ресепшена. Все укомплектовано качественной офисной мебелью. Санузел и ресепшен отличаются дизайнерским решением отделки стен. Полы (кроме туалета) коммерческий линолиум. Вся разводка рабочих мест выведена в серверную, подключен высокоскоростной интернет, кабельное ТВ и городской телефон, работает система видеонаблюдения и домофон. Центральный кондиционер обеспечивает рабочую атмосферу, тихо работает как на	81,0	18 500 100	228 396	Источник информации сайт в Интернете (https://www.restatе.ru/base/1431036740.html) т. 8-966-063-86-35

		охлаждение, так и на дополнительное отопление. Входная дверь с замком контроля доступа по электронным пропускам. Консьерж круглосуточно охраняет вход в подъезд				
2	г. Москва, Изюмская ул., 53к1	В помещении отдельный вход с улицы (1-ая линия), хорошая видимость для вывески; Перед входом свободная бесплатная парковка; 5 минут пешком от станции МЦД Бутово; 10 мин пешком от ст. м. Скобелевская; По планировке: за входной дверью тамбур, далее большая прихожая, далее 1 изолированный кабинет, 2 смежных кабинета, большой с/у, коридор вдоль всех кабинетов, в каждом кабинете большое окно. Планировка идеальна под офис, клинику, салон красоты, нотариальную контору, хостел и т.д. Год постройки дома: 2016. Дом новый, коммуникации новые. Окна пластиковые. Отделка: без отделки. Стены ровные. Продажа от собственника физическое лицо.	66,2	13 800 000	208 459	Источник информации сайт в Интернете (https://cre.mirkvartir.ru/279585832/) т. 8-915-426-31-77
3	г. Москва Северное Бутово, на первой линии домов по бульвару Дмитрия Донского	Продается помещение под стрит-ритейл/ торговлю, с отдельным входом, расположенное на первой линии домов по бульвару Дмитрия Донского, в панельном (серия П-44Т) 17-этажном жилом доме 1991 года постройки. Помещение имеет площадь 81,6 кв. м и расположено на первом этаже здания. Вход в помещение оборудован со стороны фасада здания, есть место для размещения вывески. Помещение отлично просматривается с улицы, мимо помещения проходит интенсивный пешеходный трафик к станции метро и остановкам общественного транспорта. Есть возможность уличной парковки. Коммуникации центральные: водоснабжение, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализация, отопление центральное. Вид права: помещение оформлено в собственность. Кадастровый номер: 77:06:0011003:1528.	81,6	21 954 600	269 051	Источник информации сайт в Интернете https://move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_816_kv_moskva_b-r_dmitriya_donskogo_6_6881203488/) т. 8-972-876-24-98
4	г. Москва, Изюмская ул., 39к1	Продается нежилое помещение на 1 линии домов в густонаселенном спальном районе. Все коммуникации, 2 отдельных входа. Идеально подойдет под магазин, салон, офис и т.д.	75,7	15 000 000	198 151	Источник информации сайт в Интернете (https://cre.mirkvartir.ru/276914664/) т. 8-977-107-65-20
5	г. Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Феодосийская ул., 7/1	Предлагаем отличное помещение свободного назначения которое подходит под любой вид деятельности! площадью 51.5 м2 в доме 2021 года постройки. Отличные характеристики помещения: -отдельный вход (рядом с подъездом) -круглосуточный доступ -высота потолков 4м -электрическая мощность: 11 кВт с возможностью увеличения -вытяжка (подходит для	51,5	12 400 000	240 777	Источник информации сайт в Интернете (https://www.cian.ru/sale/commercial/276685750/) т. 8-909-992-12-26

		общепита), приточная вентиляция - плотный жилой массив, окна помещения выходят на две стороны -свободная планировка -ИФНС 27				
6	г. Москва, Феодосийская ул., 7	Продажа торгового помещения 80 м2 на ул. Феодосийская, Д. 7к6 (11 минут пешком от метро Улица Старокачаловская). Помещение 80 м2 располагается на 1 этаже жилого дома, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Стоимость 20,5 рублей	80,0	20 500 000	256 250	Источник информации сайт в Интернете https://cre.mirkvarti.ru/283488922/ т. 8-495-410-18-66
7	г. Москва, Феодосийская ул., 1к1	Помещение расположено на первом этаже 4 корпуса нового ЖК "Гринада" (около 2 000 квартир). Широкий фасад помещения с витринным остеклением прекрасно виден со всех сторон. Высокие потолки (3,5 метра), свободная планировка, есть возможность увеличения выделенной мощности	100,5	22 110 000	220 000	Источник информации сайт в Интернете https://cre.mirkvarti.ru/286476515/ т. 8-917-591-32-57

Выводы:

1. Цены продажи нежилых помещений (офисы) варьируются в широких диапазонах от 198 151 руб./кв.м. до 269 051 руб./кв.м.
2. В целом на рынке коммерческой недвижимости существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

11.6 Особенности развития рынка недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости

Развитие рынка недвижимости определяется:

- экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста такое обстоятельства возникают достаточно редко;

- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. В состоянии застоя находятся районы, зависящие от одной отрасли промышленности, что может привести к быстрой дестабилизации на рынке недвижимости в этих районах в условиях структурных изменений в экономике.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов.

Факторы, воздействующие на рынок недвижимости:

- нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;

- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне;

Общеэкономическая ситуация:

- производство национального дохода;
- объем промышленного производства;
- занятость трудоспособного населения;
- ставки доходности финансовых активов;
- платежные баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- притоки капитала;

Так же все факторы, определяющие развитие того или иного сегмента рынка недвижимости, изменения цен и арендных ставок на нем, подразделяются на внутренние и внешние по отношению к рынку.

Внутренние факторы - это закономерности функционирования и развития данного сегмента, его взаимодействия со смежными сегментами рынка недвижимости, определяющие характер протекания циклов и перехода на между фазами (стадиями) развития рынка.

Внешние факторы, формирующие тенденции изменения цен, можно разбить на три группы отличающиеся по своей сущности, характеру и степени влияния:

- Факторы, связанные со специфическими (географическими, демографическими, политическими) особенностями региона, города;
- факторы, связанные с экономическими условиями в регионе, городе;
- факторы, связанные с макроэкономическими условиями в стране.

Местоположение. Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов для недвижимости любого назначения. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости. Территориально Московская область разделена на: 35 городских округов (30 городов областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образования); 36 муниципальных районов. Одним из преимуществ Московской области и фактором ее динамичного социально-экономического развития является соседнее расположение со столицей РФ – Москвой. Привлекательность объектов торгового назначения, расположенных в области, в том числе зависит от удаленности от Москвы. Кроме того, анализ взаимосвязи макроэкономических показателей и показателей рынка недвижимости выявил значительное влияние динамики торгового производства на индикаторы рынка торговой недвижимости.

Прочие факторы, влияющие на цены. Важной составляющей эффективности торгового комплекса является в большинстве случаев не только само здание, но и земельный участок под ним. Недостаток земельных площадей для передвижения автотранспорта, мест для загрузки может повлиять на стоимость торговых объекта в сторону ее уменьшения. Влияние на стоимость торговой недвижимости оказывает также правовой статус земельного участка, на котором он расположен. В России это может быть право собственности, аренды или постоянного (бессрочного) пользования. Торговые комплексы, в которых земельные участки находятся в собственности и долгосрочной аренде, как правило, оцениваются дороже. Также важным фактором, влияющим на формирование цен на торгово-офисную недвижимость в г. Рязани, в прочем как и в любом другом регионе России, является прозрачность прав на участки и на недвижимость, так как основная масса объектов перешла в частную собственность в результате приватизации. Также значимым фактором, способным существенно влиять на

стоимость, является обеспеченность инфраструктурой - достаточный объем электрической мощности, удобный подъезд, обустроенную территорию, все инженерные коммуникации. Помимо вышеперечисленных факторов, необходимо отметить также следующие:

- степень готовности здания (готовое, недостроенное, требует ли реконструкции),
- состояние объекта (характеризует как общее состояние здания, так и состояние внутренней отделки помещений).

При определении состояния объекта выделяют следующие типы: отличное, хорошее, удовлетворительное и неудовлетворительное).

Корректировка на условия рынка

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (*Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 460, табл. 448*). Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных Оценщиков городов России, которое представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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%

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому, если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг была определена равной 7,5%¹.

Корректировка на объем передаваемых права.

Правовой статус объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Данная корректировка определена экспертно, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами. В данном случае, все представленные объекты находятся в собственности, без каких – либо ограничений прав. Корректировка равна 0.

Корректировка на местоположение.

Так как объекты оценки и объекты аналоги схожи по своему местоположению, то корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на этаж.

¹ Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 460, табл. 448.

Так как объект оценки расположен на 2 этаже, а все объекты аналоги на 1 этаже, то оценщик пришел к выводу о применении корректировки на этаж. Размер данной корректировки определялся на основании справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 371, табл. 269.

Таблица 269. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.36	1.39
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.29	1.33
	цоколь	0.74	0.77	1.00	1.03
	подвал	0.72	0.75	0.97	1.00

Корректировка на тип ремонта.

Так как объект оценки и объекты аналоги № 1,3,5,6,7 имеют тип ремонта «Стандарт», а объект аналог «Косметический», то оценщик пришел к выводу о применении корректировки на тип ремонта. Размер данной корректировки определялся на основании справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 439, табл. 413.

Таблица 413. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Корректировка на размер.

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью объектов оценки, поэтому оценщики применили корректировку на размер. Разница в стоимости объектов определялась оценщиком на основании справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 316, табл. 221.

Таблица 221. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи

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

Корректировка на наличие коммуникаций.

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют все коммуникации, то корректировка по данному фактору равна нулю.

11.7 Анализ рынка коммерческой недвижимости.

Источник информации сайт в Интернете (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>)

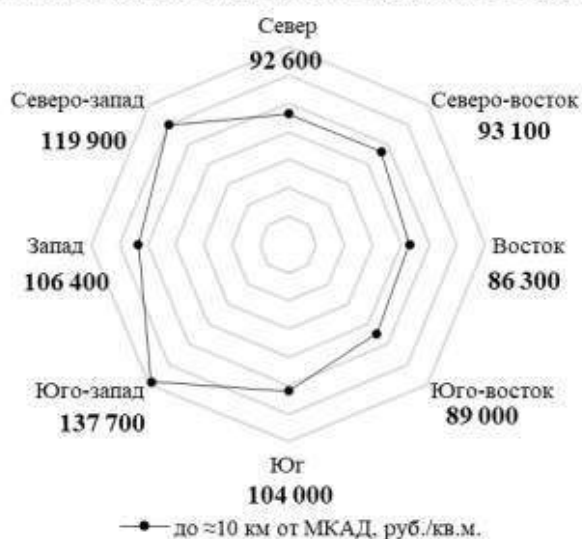
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	37 800	156 300	92 600	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	40 700	155 000	93 100	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	37 500	122 000	86 300	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	34 700	134 700	89 000	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	33 800	175 500	104 000	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	45 500	194 100	137 700	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	40 000	159 700	106 400	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	61 000	173 400	119 900	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	41 400	158 800	103 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 1

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 86 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 137 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 103 600 руб./кв.м.

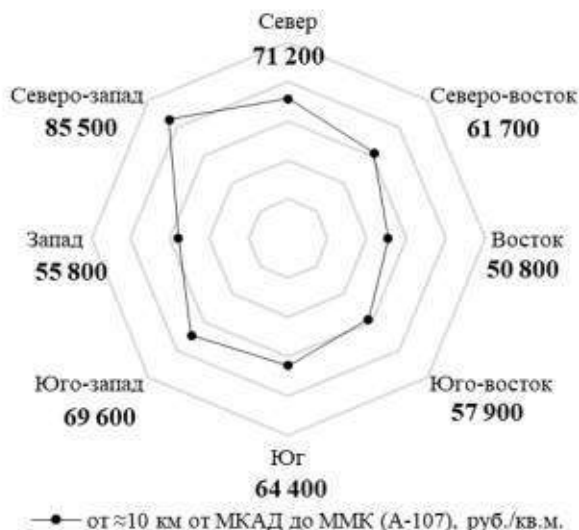
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	30 000	119 500	71 200	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	30 000	101 400	61 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	20 100	108 100	50 800	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	17 000	92 000	57 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	21 000	110 100	64 400	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	26 700	117 200	69 600	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	29 600	84 700	55 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	40 000	150 800	85 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	26 800	110 500	64 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 2

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 50 800 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в **северо-западном** направлении 85 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 64 600 руб./кв.м.

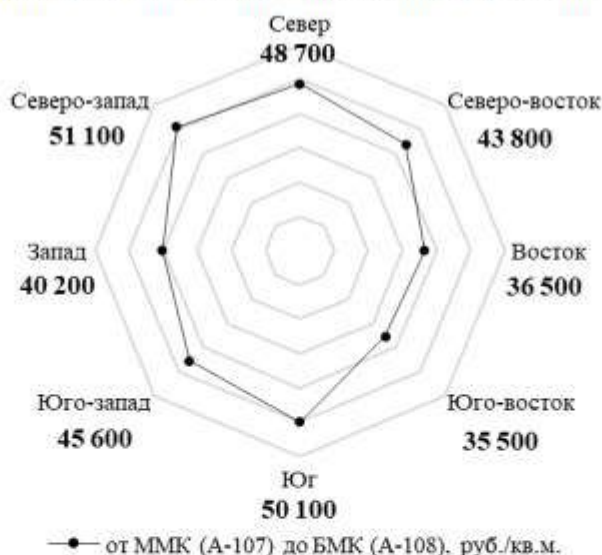
Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 000	75 200	48 700	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	12 000	93 800	43 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	11 400	78 000	36 500	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	18 400	84 100	35 500	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	18 000	118 200	50 100	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	18 800	74 600	45 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	20 000	100 000	40 200	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	19 400	97 000	51 100	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	17 400	90 100	43 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 3

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 35 500 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 51 100 руб./кв.м. **Среднее** значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 900 руб./кв.м.

Таблица 11

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	15 000	71 000	43 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 500	70 000	31 500	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	10 900	110 500	45 400	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	13 000	92 800	37 700	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 000	65 000	28 100	г.Можайск; г.Веря
Запад	15 000	75 000	29 800	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	13 400	80 700	36 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 4

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в юго-западном направлении 28 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 45 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 36 000 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	92 600	71 200	48 700	43 400
Северо-восток	93 100	61 700	43 800	-
Восток	86 300	50 800	36 500	31 500
Юго-восток	89 000	57 900	35 500	45 400
Юг	104 000	64 400	50 100	37 700
Юго-запад	137 700	69 600	45 600	28 100
Запад	106 400	55 800	40 200	29 800
Северо-запад	119 900	85 500	51 100	-
Среднее значение по ЭЗ	103 600	64 600	43 900	36 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 5

Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 13

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	103 600	64 600	43 900	36 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-37,64%	-32,04%	-18,00%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-37,64%	-57,63%	-65,25%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на **62,25%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 500	18 000	12 500	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	4 800	18 800	11 100	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	4 000	17 200	10 800	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	4 600	20 000	12 000	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	4 500	20 000	12 500	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	4 800	36 000	16 200	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	5 900	25 500	15 400	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	4 200	32 400	13 800	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	4 700	23 500	13 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 29

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **восточном** направлении 10 800 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 16 200 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 000 руб./кв.м./год.

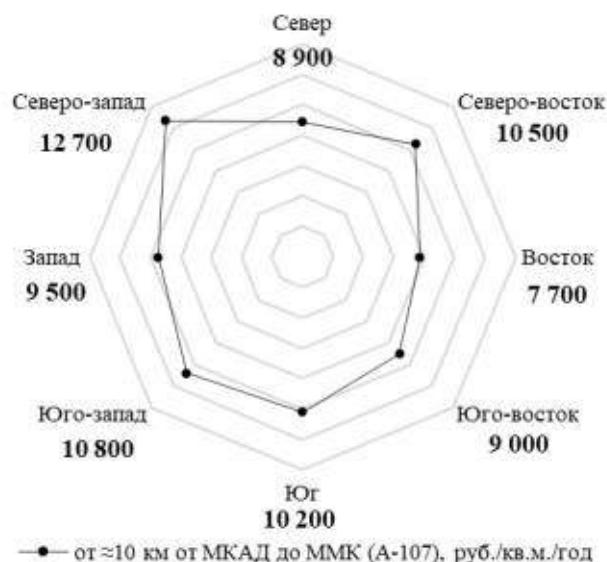
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	13 300	8 900	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерное; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	3 500	15 600	10 500	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	3 000	14 400	7 700	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	3 600	15 700	9 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	3 600	15 000	10 200	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	3 600	15 000	10 800	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 800	15 000	9 500	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	4 800	21 000	12 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	3 800	15 600	9 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 30

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 7 700 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в **северо-западном** направлении 12 700 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 900 руб./кв.м./год.

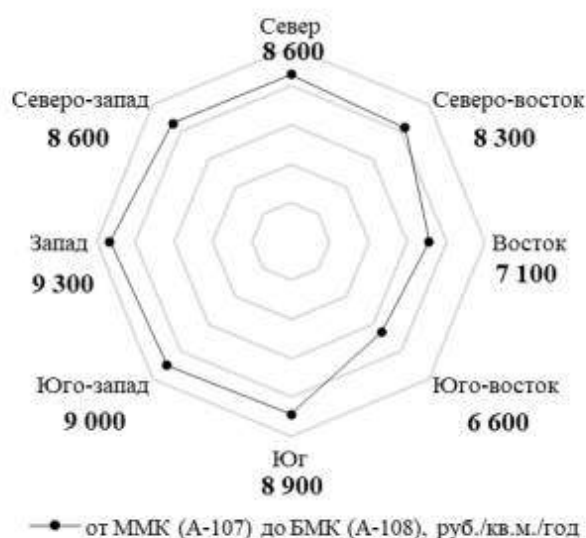
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	14 400	8 600	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 600	14 400	8 300	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	2 400	13 200	7 100	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	2 300	12 800	6 600	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	2 800	14 800	8 900	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	3 000	15 600	9 000	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	4 800	15 000	9 300	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	15 000	8 600	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 200	14 400	8 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 31

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 6 600 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в **западном** направлении 9 300 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 300 руб./кв.м./год.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 300	12 700	6 100	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 100	12 600	6 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	3 100	12 000	7 100	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	3 100	14 900	8 800	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 000	12 000	6 900	г.Можайск; г.Веря
Запад	3 400	12 000	6 500	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 200	12 700	7 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 32

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **северном** направлении **6 100 руб./кв.м./год** с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении **8 800 руб./кв.м./год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **7 000 руб./кв.м./год**.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости аренды анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

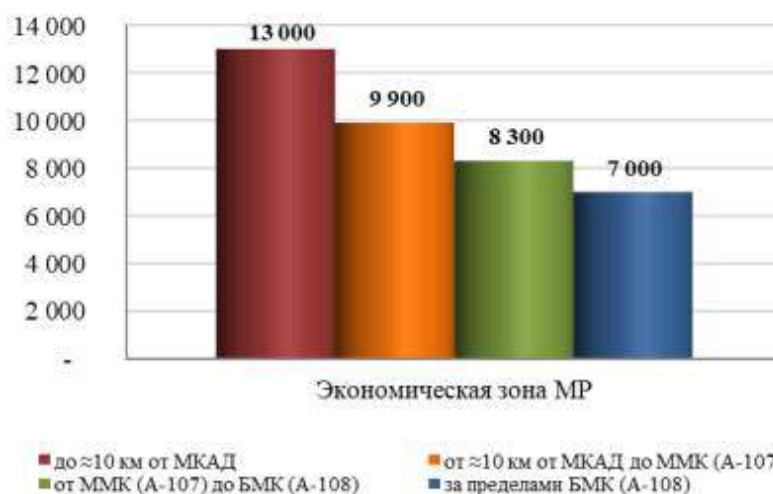
Сводные данные по аренде офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	12 500	8 900	8 600	6 100
Северо-восток	11 100	10 500	8 300	-
Восток	10 800	7 700	7 100	6 400
Юго-восток	12 000	9 000	6 600	7 100
Юг	12 500	10 200	8 900	8 800
Юго-запад	16 200	10 800	9 000	6 900
Запад	15 400	9 500	9 300	6 500
Северо-запад	13 800	12 700	8 600	-
Среднее значение по ЭЗ	13 000	9 900	8 300	7 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 33

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	13 000	9 900	8 300	7 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-23,85%	-16,16%	-15,66%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-23,85%	-36,15%	-46,15%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на **46,15%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

12 Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объектов оценки (недвижимость).

В каждой работе по оценке недвижимости оценщику приходится решать многоцелевую задачу наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка и связанных с ним улучшений, что является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Для данного объекта какое-либо детальное исследование наилучшего использования участка как бы свободного не будет практически значимым в силу того, что снос здания, учитывая его текущее состояние, представляется неразумным и невозможным.

Принимая решение о наилучшем и наиболее эффективном использовании собственности, Оценщик исходил из того, что:

- объект недвижимости имеет хорошее месторасположение, техническое состояние нормальное, его коммерческая привлекательность оценивается как достаточно хорошая;
- на дату оценки объект оценки полностью соответствует всем требованиям, предъявляемым к аналогичным помещениям;
- на рынке недвижимости имеет место спрос на аналогичные объекты.
- объектом недвижимости является - помещение, назначение – нежилое, использование его как жилого невозможно;
- изменение функционального назначения объекта оценки, учитывая место расположения объектов, будет малоэффективно.

Нежилое помещение; наименование: помещение LIII; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627.

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная функция, оказание услуг	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+/-	+	-	-	-
2	Юридическая правомочность	+/-	+	-	-	-
3	Финансовая оправданность	+/-	+	-	-	-
4	Максимальная эффективность	+/-	+	-	-	-

Исходя из вышесказанного, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве нежилого помещения (офисное).

Нежилое помещение; наименование: помещение LII; площадь 87,6 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8626.

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная функция, оказание услуг	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+/-	+	-	-	-

2	Юридическая правомочность	+/-	+	-	-	-
3	Финансовая оправданность	+/-	+	-	-	-
4	Максимальная эффективность	+/-	+	-	-	-

Исходя из вышесказанного, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве нежилого помещения (офисное).

Нежилое помещение; наименование: помещение LI; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625.

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная функция, оказание услуг	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+/-	+	-	-	-
2	Юридическая правомочность	+/-	+	-	-	-
3	Финансовая оправданность	+/-	+	-	-	-
4	Максимальная эффективность	+/-	+	-	-	-

Исходя из вышесказанного, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве нежилого помещения (офисное).

13. Основные понятия и методология процесса.

13.1 Понятие рыночной стоимости.

В соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в РФ" при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки,

наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

- Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

13.2 Подходы к оценке и методы оценки.

Проведение оценочного анализа предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить (или обосновать отказ от их использования):

- *сравнительный подход;*
- *доходный подход;*
- *затратный подход.*

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- Проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- Определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- Выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- Формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- Анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- Рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;

- Определяет значение стоимости (или иной расчетной величины) для объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.
- К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.
- Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:
 - Состав передаваемых прав на объект;
 - Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
 - Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
 - Период между датами сделок (предложений) и оценки;
 - Характеристики месторасположения объекта;
 - Физические характеристики объекта;
 - Экономические характеристики использования объекта;
 - Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Затратный подход.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта оценки, т.е. его себестоимость. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход отличается универсальностью, и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными. Для этих объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки не осуществим.

Методы затратного подхода подразделяются на три группы:

- 1) Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- 2) Методы, опирающиеся на расчет себестоимости;
- 3) Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной полной балансовой стоимости объекта оценки или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связан с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием

конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальных, энергетических и трудовых.

Методы, основанные на расчете себестоимости, включают методы расчета по цене однородного объекта и по ценам агрегатов (элементов).

Метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога) заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления и может отличаться по конкретному назначению. Цену однородного объекта «очищают» от наценок, прибыли и налоговых платежей и получают себестоимость изготовления. Затем в себестоимость однородного объекта вносят корректировки, учитывающие частичные отличия между сравниваемыми объектами по производственным факторам: составу материалов, массе конструкции, технологической сложности, серийности выпуска, и получают прогнозируемую себестоимость оцениваемого объекта. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Метод поагрегатного (поэлементного) расчета применяется для объектов, в большей своей части состоящих из унифицированных (стандартных) агрегатов, цены на которые известны. Последовательность процедур такая: рассчитывают себестоимость изготовления объекта оценки суммированием стоимости (цен) входящих в объект агрегатов и добавлением стоимости сборочных работ и накладных расходов. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа включают расчеты по удельным затратным показателям и с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем. К затратным относятся такие показатели как масса конструкции, габаритный объем, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность электродвигателей и др. Стоимость объекта определяется умножением удельного затратного показателя (например, стоимость на 1 кг массы) на абсолютную величину данного показателя у оцениваемого объекта.

Метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа использует известные правила построения моделей регрессии, у которых стоимость является функцией одного или нескольких затратных показателей.

Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При использовании доходного подхода стоимость объекта оценки определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект в процессе эксплуатации.

Определение рыночной стоимости методами доходного подхода выполняется в последовательности:

- Прогнозирование будущих чистых операционных доходов (ЧОД) от бизнес-системы, соответствующих наилучшему и наиболее эффективному использованию имущества;

- Определение части ЧОД, относимой к машинному комплексу, вычитанием из общего ЧОД от системы части ЧОД, относимой к недвижимости;
- Выбор метода оценки;
- Конвертация ЧОД от машинного комплекса в текущую стоимость машинного комплекса с помощью выбранного метода;
- Выделение из стоимости машинного комплекса стоимости объекта оценки, входящего в данный машинный комплекс.

Доходный подход реализуется в следующих методах:

- 1) Чистых дисконтированных доходов;
- 2) Прямой капитализации дохода;
- 3) Равноэффективного функционального аналога.

Метод чистых дисконтированных доходов может предусматривать использование либо переменного ЧОД по годам срока полезного использования (динамический расчет), либо постоянного ЧОД, взятого на среднегодовом уровне. Модель динамического расчета построена на суммировании продисконтированных годовых ЧОД за срок полезного использования либо за остающийся срок жизни объекта (машинного комплекса в целом). Модель статического расчета использует формулу суммарной стоимости годового аннуитета.

Метод прямой капитализации дохода использует формулу пересчета ЧОД от машинного комплекса в его текущую полную стоимость с помощью коэффициента капитализации, при этом доход от утилизации не учитывается.

Метод равноэффективного функционального аналога предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы), но в то же время может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции (услуг) и другим показателям. Все эти различия в конечном счете выражаются в различии рассчитываемых результатов и затрат. Должна быть известна также стоимость (цена) базисного аналога на дату оценки. Термин «равноэффективный аналог» употребляется в том смысле, что издержки потребителя, связанные с приобретением и эксплуатацией объекта за жизненный цикл, для оцениваемого объекта и аналога при равном объеме выполняемой работы одинаковы. Если базисный и оцениваемый объекты привести к сопоставимому виду по производственной мощности и сроку службы, то разница в операционных затратах равна разнице в значении ЧОД. Стоимость оцениваемого объекта равна стоимости базисного объекта плюс совокупный продисконтированный прирост ЧОД (или минус при снижении ЧОД).

В моделях методов доходного подхода используются данные о возможных доходах и затратах при нормальном полноценном функционировании объекта оценки в месте его расположения, поэтому первоначальным итогом расчетов является полная стоимость пользования (ПСП) по месту расположения объекта в состоянии готовности к функционированию. Затем определяется степень износа, как правило, физического и за вычетом износа находят остаточную стоимость пользования (ОСП).

Если задача оценки состоит в определении рыночной стоимости объекта по месту его использования, то на этом оценочные операции заканчиваются. Если же стоит задача определить стоимость «в обмене», то необходимо оценить стоимость работ по демонтажу и предпродажной подготовке. Эту стоимость вычитают из ранее полученной стоимости по

месту использования и получают, в конечном счете, рыночную стоимость объекта в состоянии готовности к продаже в том месте, где он находится.

Если оценщик использует методы оценки, отличные от указанных выше, в отчете об оценке должно быть сформулировано обоснование применения таких методов.

13.3 Процедура проведения оценки.

Процедура проведения оценки включает в себя следующие этапы.

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Приведенный выше перечень, и некоторые другие требования и рекомендации изложены как упорядоченная последовательность оценочных процедур. Однако оценка стоимости представляет собой непрерывный процесс сбора, анализа и корректировки информации, поэтому последовательность выполнения оценочных процедур может быть реализована оценщиком в любом порядке, обусловленном заданием на оценку и располагаемой информацией.

14. Определение рыночной стоимости объектов оценки (недвижимости).

14.1 Выбор подходов к оценке объектов (недвижимость).

В рамках данной работы при оценке объектов недвижимости у эксперта есть возможность применения сравнительного подхода в отношении оцениваемого объекта, так как он имеет объективные и достоверные данные о сделках с объектами недвижимости, аналогичными объектам оценки, что ведет к достаточности и достоверности расчетов.

Сравнительный подход к оценке предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого здания, сооружения может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход имеет ряд существенных недостатков, ограничивающих его использование в оценочной практике.

Во-первых, базой для расчета являются достигнутые в прошлом финансовые результаты. Следовательно, метод игнорирует перспективы развития объекта в будущем.

Во-вторых, сравнительный подход возможен только при наличии доступной разносторонней финансовой информации не только по оцениваемому объекту, но и по большому числу похожих, отработанных оценщиком в качестве аналогов. Получение дополнительной информации от предприятий аналогов является достаточно сложным процессом.

В-третьих, оценщик должен делать сложные корректировки, вносить поправки в итоговую величину и промежуточные расчеты, требующие серьезного обоснования. Это связано с тем, что на практике не существует абсолютно одинаковых объектов. Поэтому оценщик обязан выявить различия и определить пути их нивелирования в процессе определения итоговой величины стоимости.

Также применение сравнительного подхода предполагает наличие определенных условий. Первое условие- наличие активного финансового рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках. Второе условие – открытость рынка или доступность финансовой информации, необходимой оценщику. Третьим необходимым условием является наличие специальных служб, накапливающих ценовую и финансовую информацию.

Доходный подход. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, т.к. полученная информация о доходах и расходах от Заказчика, связанных с владением объектом оценки в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11).

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объектам оценки. Оценщиками не применялся затратный подход, в виду того, что затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. Так же затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках, в виду чего затратный подход оценщиком не применялся.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости объекта оценки применялся сравнительный подход.

15. Определение рыночной стоимости объектов оценки (недвижимости).

При применении сравнительного подхода стоимость объекта экспертизы определяется сравнением с ценой продажи объектов сходных по своему назначению с объектом экспертизы. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объектов недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Для расчета стоимости помещений было проведено исследование рынка продаж прав собственности на коммерческой недвижимости в г. Москва.

Предложения рынка коммерческой недвижимости в г. Москва.

Таблица 7.

№ п/п	Адрес объекта	Объявление	Площадь, кв. м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб. 1 кв. м.	Источник информации
1	г. Москва, Юго-Западный административный округ, Северное Бутово, Бутово, Грина улица, д. 18 к1	Вашему вниманию предлагается готовый арендный бизнес с ежегодным доходом не менее 1 млн рублей, а именно: квартира на первом этаже полностью оборудованная под офис площадью 81 кв м в шаговой доступности от метро, а именно 600 метров от станции Бульвар Дмитрия Донского. Помещение и инженерные коммуникации в отличном рабочем состоянии. Произведено переоборудование всех комнат под офис, который состоит из трех рабочих кабинетов на 10 рабочих мест, отдельной большой переговорной, уютной столовой, серверной и привлекательного ресепшена. Все укомплектовано качественной офисной мебелью. Санузел и ресепшен отличаются дизайнерским решением отделки стен. Полы (кроме туалета) коммерческий линолиум. Вся разводка рабочих мест выведена в серверную, подключен высокоскоростной интернет, кабельное ТВ и городской телефон, работает система видеонаблюдения и домофон. Центральный кондиционер обеспечивает рабочую атмосферу, тихо работает как на охлаждение, так и на дополнительное отопление. Входная дверь с замком контроля доступа по электронным пропускам. Консьерж круглосуточно охраняет вход в подъезд	81,0	18 500 100	228 396	Источник информации сайт в Интернете (https://www.restate.ru/base/1431036740.html) т. 8-966-063-86-35
2	г. Москва, Изюмская ул., 53к1	В помещении отдельный вход с улицы (1-ая линия), хорошая видимость для вывески; Перед входом свободная бесплатная парковка; 5 минут пешком от станции МЦД Бутово; 10 мин пешком от ст. м. Скобелевская; По планировке: за входной дверью тамбур, далее большая прихожая, далее 1 изолированный кабинет, 2 смежных кабинета, большой с/у, коридор вдоль всех кабинетов, в каждом кабинете большое окно. Планировка идеальна под офис, клинику, салон красоты, нотариальную контору, хостел и т.д. Год постройки дома: 2016. Дом новый, коммуникации новые. Окна пластиковые. Отделка: без отделки. Стены ровные. Продажа от собственника физическое лицо.	66,2	13 800 000	208 459	Источник информации сайт в Интернете (https://cre.mirkvartir.ru/279585832/) т. 8-915-426-31-77
3	г. Москва Северное Бутово, на первой линии домов по бульвару Дмитрия Донского	Продается помещение под стрит-ритейл/ торговлю, с отдельным входом, расположенное на первой линии домов по бульвару Дмитрия Донского, в панельном (серия П-44Т) 17-этажном жилом доме 1991 года постройки. Помещение имеет площадь 81,6 кв. м и расположено на первом этаже здания. Вход в	81,6	21 954 600	269 051	Источник информации сайт в Интернете https://move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_816_kvm_moskva_b-

		помещение оборудован со стороны фасада здания, есть место для размещения вывески. Помещение отлично просматривается с улицы, мимо помещения проходит интенсивный пешеходный трафик к станции метро и остановкам общественного транспорта. Есть возможность уличной парковки. Коммуникации центральные: водоснабжение, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализация, отопление центральное. Вид права: помещение оформлено в собственность. Кадастровый номер: 77:06:0011003:1528.				r_dmitriya_donskogo_6_6881203488/) Т. 8-972-876-24-98
4	г. Москва, Изюмская ул., 39к1	Продается нежилое помещение на 1 линии домов в густонаселенном спальном районе. Все коммуникации, 2 отдельных входа. Идеально подойдет под магазин, салон, офис и т.д.	75,7	15 000 000	198 151	Источник информации сайт в Интернете (https://cre.mirkvartir.ru/276914664/) Т. 8-977-107-65-20
5	г. Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Феодосийская ул., 7/1	Предлагаем отличное помещение свободного назначения которое подходи под любой вид деятельности! площадью 51.5 м2 в доме 2021 года постройки. Отличные характеристики помещения: -отдельный вход (рядом с подъездом) -круглосуточный доступ -высота потолков 4м -электрическая мощность: 11 кВт с возможностью увеличения - вытяжка (подходит для общепита), приточная вентиляция - плотный жилой массив, окна помещения выходят на две стороны -свободная планировка -ИФНС 27	51,5	12 400 000	240 777	Источник информации сайт в Интернете (https://www.cian.ru/sale/commercial/276685750/) Т. 8-909-992-12-26
6	г. Москва, Феодосийская ул., 7	Продажа торгового помещения 80 м2 на ул. Феодосийская, Д. 7к6 (11 минут пешком от метро Улица Старокачаловская). Помещение 80 м2 располагается на 1 этаже жилого дома, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Стоимость 20,5 рублей	80,0	20 500 000	256 250	Источник информации сайт в Интернете (https://cre.mirkvartir.ru/283488922/) Т. 8-495-410-18-66
7	г. Москва, Феодосийская ул., 1к1	Помещение расположено на первом этаже 4 корпуса нового ЖК "Гринада" (около 2 000 квартир). Широкий фасад помещения с витринным остеклением прекрасно виден со всех сторон. Высокие потолки (3,5 метра), свободная планировка, есть возможность увеличения выделенной мощности	100,5	22 110 000	220 000	Источник информации сайт в Интернете (https://cre.mirkvartir.ru/286476515/) Т. 8-917-591-32-57

Выводы:

1. Цены продажи нежилых помещений (офисы) варьируются в широких диапазонах от 198 151 руб./кв.м. до 269 051 руб./кв.м.

2. В целом на рынке коммерческой недвижимости существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка нежилых помещений (офисов), расположенных в г. Москва были выбраны в качестве аналогов под № 1,2,3,5,6,7, расположенные в таблице выше, для офисов.

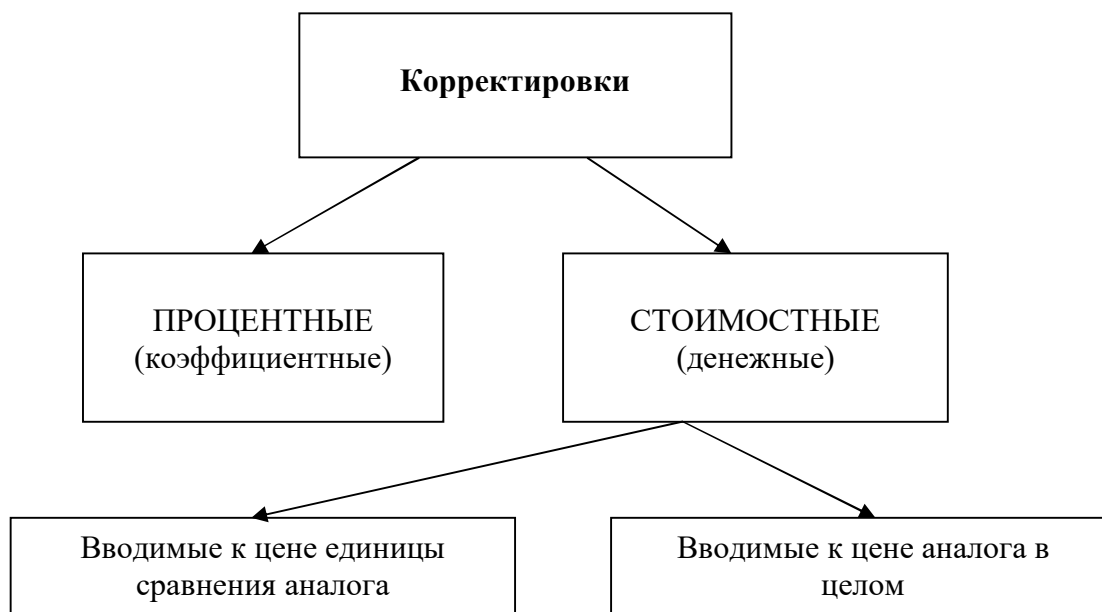
Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- Все объекты-аналоги расположены в г. Москва;
- Все объекты-аналоги позиционируются, как нежилые помещения (офисы);
- Все объекты-аналоги как и объект оценки являются помещениями;
- У владельцев на все объекты-аналоги имеется право собственности;
- Информация по всем объектам-аналогам является актуальной на дату оценки (24.10.2022 г.)

Найденные аналогичные объекты отличаются от оцениваемых объектов рядом характеристик, поэтому необходимо внесение корректировок.

Примечания:

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемыми объектами и сопоставимым аналогом.



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

К процентным корректировкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные корректировки:

а) **денежные корректировки**, вносимые на единицы сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Корректировка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная корректировка.

К денежным корректировкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

б) денежные корректировки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

К денежным корректировкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.)

Расчет внесения корректировок.

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

Методы, основанные на анализе парных продаж;

Экспертные методы расчета и внесения корректировок;

Статистические методы.

Основу экспертных методов расчёта и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта – оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчёта и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные корректировки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

При расчете стоимости в рамках сравнительного подхода мы принимали во внимание различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, которые нашли отражение в расчетных таблицах.

В результате исследования рынка нами были учтены следующие данные по ценам предложения зданий, аналогичных оцениваемому объекту, информация о которых представлена в таблицах.

Найденные аналогичные объекты отличаются от оцениваемых объектов рядом характеристик, поэтому необходимо внесение корректировок.

Корректировки вносились в следующей последовательности.

1. Корректировка на условия рынка;
2. Корректировка на объем передаваемых прав;
3. Корректировка на местоположение;
4. Корректировка на этаж;
5. Корректировка на тип ремонта;
6. Корректировка на размер;
7. Корректировка на наличие коммуникаций.

Основу экспертных методов расчёта и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта – оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчёта и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные корректировки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице:

Таблица 8. Нежилое помещение; наименование: помещение ЛП; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627.

Наименование	Едн. Измр.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	ОО
Описание		Вашему вниманию предлагается готовый арендный бизнес с ежегодным доходом не менее 1 млн рублей, а именно: квартира на первом этаже полностью оборудованная под офис площадью 81 кв м в шаговой доступности от метро, а именно 600 метров от станции Бульвар Дмитрия Донского. Помещение и инженерные коммуникации в отличном рабочем состоянии. Произведено переоборудование всех комнат под офис, который состоит из трех рабочих кабинетов на 10 рабочих мест, отдельной большой переговорной, уютной столовой, серверной и привлекательного ресепшена. Все укомплектовано качественной офисной мебелью. Санузел и ресепшен отличаются дизайнерским решением отделки стен. Полы (кроме туалета) коммерческий линолиум. Вся разводка рабочих мест выведена в серверную,	В помещении отдельный вход с улицы (1-ая линия), хорошая видимость для вывески; Перед входом свободная бесплатная парковка; 5 минут пешком от станции МЦД Бутово; 10 мин пешком от ст. м. Скобелевская; По планировке: за входной дверью тамбур, далее большая прихожая, далее 1 изолированный кабинет, 2 смежных кабинета, большой с/у, коридор вдоль всех кабинетов, в каждом кабинете большое окно. Планировка идеальна под офис, клинику, салон красоты, нотариальную контору, хостел и т.д. Год постройки дома: 2016. Дом новый, коммуникации новые. Окна пластиковые. Отделка: без отделки. Стены ровные. Продажа от собственника физическое лицо.	Продается помещение под стрит-ритейл/торговлю, с отдельным входом, расположенное на первой линии домов по бульвару Дмитрия Донского, в панельном (серия П-44Т) 17-этажном жилом доме 1991 года постройки. Помещение имеет площадь 81,6 кв. м и расположено на первом этаже здания. Вход в помещение оборудован со стороны фасада здания, есть место для размещения вывески. Помещение отлично просматривается с улицы, мимо помещения проходит интенсивный пешеходный трафик к станции метро и остановкам общественного транспорта. Есть возможность уличной парковки. Коммуникации центральные: водоснабжение, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализация, отопление центральное. Вид права: помещение оформлено в собственность.	Предлагаем отличное помещение свободного назначения которое подходит под любой вид деятельности! площадью 51.5 м2 в доме 2021 года постройки. Отличные характеристики помещения: -отдельный вход (рядом с подъездом) -круглосуточный доступ -высота потолков 4м -электрическая мощность: 11 кВт с возможностью увеличения -вытяжка (подходит для общепита), приточная вентиляция -плотный жилой массив, окна помещения выходят на две стороны -свободная планировка -ИФНС 27	Продажа торгового помещения 80 м2 на ул. Феодосийская, Д. 7к6 (11 минут пешком от метро Улица Старокачаловская). Помещение 80 м2 располагается на 1 этаже жилого дома, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Стоимость 20,5 рублей	г. Москва, Феодосийская ул., 1к1	Нежилое помещение, общей площадью 70,2 кв.м., этаж № 2, адрес объекта: г. Москва, Коктебельская ул., д. 8

		подключен высокоскоростной интернет, кабельное ТВ и городской телефон, работает система видеонаблюдения и домофон. Центральный кондиционер обеспечивает рабочую атмосферу, тихо работает как на охлаждение, так и на дополнительное отопление. Входная дверь с замком контроля доступа по электронным пропускам. Консьерж круглосуточно охраняет вход в подъезд		Кадастровый номер: 77:06:0011003:1528.				
Источник информации		Источник информации сайт в Интернете (https://www.restate.ru/base/1431036740.html) т. 8-966-063-86-35	Источник информации сайт в Интернете (https://cre.mirkvartir.ru/279585832/) т. 8-915-426-31-77	Источник информации сайт в Интернете https://move.ru/object/s/prodaetsya_ofis_ploschadyu_816_kvm_moskva_b-r_dmitriya_donskogo_6_6881203488/) т. 8-972-876-24-98	Источник информации сайт в Интернете (https://www.cian.ru/sale/commercial/276685750/) т. 8-909-992-12-26	Источник информации сайт в Интернете https://cre.mirkvartir.ru/283488922/) т. 8-495-410-18-66	Источник информации сайт в Интернете https://cre.mirkvartir.ru/286476515/) т. 8-917-591-32-57	
Назначение		офис	офис	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	офис
Дата предложения/оценки		октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.
Местоположение		г. Москва, Юго-Западный административный округ, Северное Бутово, Бутово, Грина улица, д. 18 к1	г. Москва, Изюмская ул., 53к1	г. Москва Северное Бутово, на первой линии домов по бульвару Дмитрия Донского	г. Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Феодосийская ул., 7/1	г. Москва, Феодосийская ул., 7	г. Москва, Феодосийская ул., 1к1	г. Москва, Коктебельская ул., д. 8
Условия финансирования сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	

Инженерное оснащение		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние объекта		Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид права на помещение		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь	кв.м.	81,0	66,2	81,6	51,5	80,0	100,5	70,2
Стоимость предложения	руб.	18 500 100	13 800 000	21 954 600	12 400 000	20 500 000	22 110 000	
Стоимость кв.м.	кв.м.	228 396	208 459	224 210	240 777	256 250	220 000	
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка на условия рынка	доли ед.	0,925	0,925	0,925	0,925	0,925	0,925	
Стоимость объекта	руб.	17 112 593	12 765 000	20 308 005	11 470 000	18 962 500	20 451 750	
Переданные права		право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти
Корректировка на объем передаваемых прав	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб.	17 112 593	12 765 000	20 308 005	11 470 000	18 962 500	20 451 750	
Местоположение		г. Москва, Юго-Западный административный округ, Северное Бутово, Бутово, Грина улица, д. 18 к1	г. Москва, Изюмская ул., 53к1	г. Москва Северное Бутово, на первой линии домов по бульвару Дмитрия Донского	г. Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Феодосийская ул., 7/1	г. Москва, Феодосийская ул., 7	г. Москва, Феодосийская ул., 1к1	г. Москва, Коктебельская ул., д. 8
Корректировка на местоположение	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость.	руб.	17 112 593	12 765 000	20 308 005	11 470 000	18 962 500	20 451 750	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	211 267	192 825	248 873	222 718	237 031	203 500	
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка на этаж	доли ед.	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	200 704	183 184	236 429	211 582	225 179	193 325	
Тип ремонта		Стандарт	Косметический	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на тип ремонта объекта	руб./кв.м.	0	3 382	0	0	0	0	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	200 704	186 566	236 429	211 582	225 179	193 325	
Общая площадь	кв.м.	81,0	66,2	81,6	51,5	80	100,5	70,2
Корректировка на размер помещения	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	

Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	200 704	186 566	236 429	211 582	225 179	193 325	
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	200 704	186 566	236 429	211 582	225 179	193 325	
Удельный вес аналога		0,187988	0,000361	0,221446	0,198217	0,210905	0,181083	1,000000
Расчет удельных весов.								
		0,003488	1,816515	0,002961	0,003308	0,003109	0,003621	0,002961
	619,048294	1,177980	613,480243	1,000000	1,117190	1,049983	1,222898	0,161538
	4,515770	0,848911	0,001630	1,000000	0,895103	0,952396	0,817730	22,144618
		37729,943552	67,350326	52356,256334	41939,149294	47491,376995	35007,870975	
Стоимость объекта, руб./кв.м.					214 592			
Стоимость объекта, руб.					15 064 358			

Корректировка на условия рынка

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (*Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 460, табл. 448*). Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных Оценщиков городов России, которое представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя»

(ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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%

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому, если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг

может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг была определена равной 7,5%².

Корректировка на объем передаваемых права.

Правовой статус объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Данная корректировка определена экспертно, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами. В данном случае, все представленные объекты находятся в собственности, без каких – либо ограничений прав. Корректировка равна 0.

Корректировка на местоположение.

Так как объект оценки и объекты аналоги схожи по своему местоположению, то корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на этаж.

Так как объект оценки расположен на 2 этаже, а все объекты аналоги на 1 этаже, то оценщик пришел к выводу о применении корректировки на этаж. Размер данной корректировки определялся на основании справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 371, табл. 269.

Таблица 269. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.36	1.39
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.29	1.33
	цоколь	0.74	0.77	1.00	1.03
	подвал	0.72	0.75	0.97	1.00

Корректировка на тип ремонта.

² Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 460, табл. 448.

Так как объект оценки и объекты аналоги № 1,3,5,6,7 имеют тип ремонта «Стандарт», а объект аналог «Косметический», то оценщик пришел к выводу о применении корректировки на тип ремонта. Размер данной корректировки определялся на основании справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 439, табл. 413.

Таблица 413. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Корректировка на размер.

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью объектов оценки, поэтому оценщики применили корректировку на размер. Разница в стоимости объектов определялась оценщиком на основании справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 316, табл. 221.

Таблица 221. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи

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

Корректировка на наличие коммуникаций.

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют все коммуникации, то корректировка по данному фактору равна нулю.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к

которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Таблица 9. Нежилое помещение; наименование: помещение ЛП; площадь 87,6 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8626.

Наименование	Едн. Измр.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	ОО
Описание		Вашему вниманию предлагается готовый арендный бизнес с ежегодным доходом не менее 1 млн рублей, а именно: квартира на первом этаже полностью оборудованная под офис площадью 81 кв м в шаговой доступности от метро, а именно 600 метров от станции Бульвар Дмитрия Донского. Помещение и инженерные коммуникации в отличном рабочем состоянии. Произведено переоборудование всех комнат под офис, который состоит из трех рабочих кабинетов на 10 рабочих мест, отдельной большой переговорной, уютной столовой, серверной и привлекательного ресепшена. Все укомплектовано качественной офисной мебелью. Санузел и ресепшен отличаются дизайнерским решением отделки стен. Полы (кроме	В помещении отдельный вход с улицы (1-ая линия), хорошая видимость для вывески; Перед входом свободная бесплатная парковка; 5 минут пешком от станции МЦД Бутово; 10 мин пешком от ст. м. Скобелевская; По планировке: за входной дверью тамбур, далее большая прихожая, далее 1 изолированный кабинет, 2 смежных кабинета, большой с/у, коридор вдоль всех кабинетов, в каждом кабинете большое окно. Планировка идеальна под офис, клинику, салон красоты, нотариальную контору, хостел и т.д. Год постройки дома: 2016. Дом новый, коммуникации новые. Окна пластиковые. Отделка: без отделки. Стены ровные. Продажа от собственника физическое лицо.	Продается помещение под стрит-ритейл/торговлю, с отдельным входом, расположенное на первой линии домов по бульвару Дмитрия Донского, в панельном (серия П-44Т) 17-этажном жилом доме 1991 года постройки. Помещение имеет площадь 81,6 кв. м и расположено на первом этаже здания. Вход в помещение оборудован со стороны фасада здания, есть место для размещения вывески. Помещение отлично просматривается с улицы, мимо помещения проходит интенсивный пешеходный трафик к станции метро и остановкам общественного транспорта. Есть возможность уличной парковки. Коммуникации центральные: водоснабжение, электроснабжение, горячее водоснабжение,	Предлагаем отличное помещение свободного назначения которое подходи под любой вид деятельности! площадью 51.5 м2 в доме 2021 года постройки. Отличные характеристики помещения: -отдельный вход (рядом с подъездом) -круглосуточный доступ -высота потолков 4м -электрическая мощность: 11 кВт с возможностью увеличения -вытяжка (подходит для общепита), приточная вентиляция -плотный жилой массив, окна помещения выходят на две стороны -свободная планировка -ИФНС 27	Продажа торгового помещения 80 м2 на ул. Феодосийская, Д. 7к6 (11 минут пешком от метро Улица Старокачаловская). Помещение 80 м2 располагается на 1 этаже жилого дома, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Стоимость 20,5 рублей	г. Москва, Феодосийская ул., 1к1	Нежилое помещение, общей площадью 87,6 кв.м., этаж № 2, адрес объекта: г. Москва, Коктебельская ул., д. 8

		туалета) коммерческий линолиум. Вся разводка рабочих мест выведена в серверную, подключен высокоскоростной интернет, кабельное ТВ и городской телефон, работает система видеонаблюдения и домофон. Центральный кондиционер обеспечивает рабочую атмосферу, тихо работает как на охлаждение, так и на дополнительное отопление. Входная дверь с замком контроля доступа по электронным пропускам. Консьерж круглосуточно охраняет вход в подъезд		канализация, отопление центральное. Вид права: помещение оформлено в собственность. Кадастровый номер: 77:06:0011003:1528.				
Источник информации		Источник информации сайт в Интернете (https://www.restate.ru/base/1431036740.html) т. 8-966-063-86-35	Источник информации сайт в Интернете (https://cre.mirkvartir.ru/279585832/) т. 8-915-426-31-77	Источник информации сайт в Интернете https://move.ru/object/s/prodaetsya_ofis_ploschadyu_816_kv_m_oskva_b-r_dmitriya_donskogo_6_6881203488/) т. 8-972-876-24-98	Источник информации сайт в Интернете (https://www.cian.ru/sale/commercial/276685750/) т. 8-909-992-12-26	Источник информации сайт в Интернете https://cre.mirkvartir.ru/283488922/) т. 8-495-410-18-66	Источник информации сайт в Интернете https://cre.mirkvartir.ru/286476515/) т. 8-917-591-32-57	
Назначение		офис	офис	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	офис
Дата предложения/оценки		октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.
Местоположение		г. Москва, Юго-Западный административный округ, Северное Бутово, Бутово, Грина улица, д. 18 к1	г. Москва, Изюмская ул., 53к1	г. Москва Северное Бутово, на первой линии домов по бульвару Дмитрия Донского	г. Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Феодосийская ул., 7/1	г. Москва, Феодосийская ул., 7	г. Москва, Феодосийская ул., 1к1	г. Москва, Коктебельская ул., д. 8

Условия финансирования сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	
Инженерное оснащение		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние объекта		Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид права на помещение		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь	кв.м.	81,0	66,2	81,6	51,5	80,0	100,5	87,6
Стоимость предложения	руб.	18 500 100	13 800 000	21 954 600	12 400 000	20 500 000	22 110 000	
Стоимость кв.м.	кв.м.	228 396	208 459	224 210	240 777	256 250	220 000	
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка на условия рынка	доли ед.	0,925	0,925	0,925	0,925	0,925	0,925	
Стоимость объекта	руб.	17 112 593	12 765 000	20 308 005	11 470 000	18 962 500	20 451 750	
Переданные права		право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти
Корректировка на объем передаваемых прав	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб.	17 112 593	12 765 000	20 308 005	11 470 000	18 962 500	20 451 750	
Местоположение		г. Москва, Юго-Западный административный округ, Северное Бутово, Бутово, Грина улица, д. 18 к1	г. Москва, Изюмская ул., 53к1	г. Москва Северное Бутово, на первой линии домов по бульвару Дмитрия Донского	г. Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Феодосийская ул., 7/1	г. Москва, Феодосийская ул., 7	г. Москва, Феодосийская ул., 1к1	г. Москва, Коктебельская ул., д. 8
Корректировка на местоположение	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость.	руб.	17 112 593	12 765 000	20 308 005	11 470 000	18 962 500	20 451 750	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	211 267	192 825	248 873	222 718	237 031	203 500	
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка на этаж	доли ед.	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	200 704	183 184	236 429	211 582	225 179	193 325	
Тип ремонта		Стандарт	Косметический	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на тип ремонта объекта	руб./кв.м.	0	3 382	0	0	0	0	
Стоимость	руб./кв.м.	200 704	186 566	236 429	211 582	225 179	193 325	

улучшений объектов аналогов								
Общая площадь	кв.м.	81,0	66,2	81,6	51,5	80	100,5	87,6
Корректировка на размер помещения	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	200 704	186 566	236 429	211 582	225 179	193 325	
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	200 704	186 566	236 429	211 582	225 179	193 325	
Удельный вес аналога		0,187988	0,000361	0,221446	0,198217	0,210905	0,181083	1,000000
Расчет удельных весов.								
		0,003488	1,816515	0,002961	0,003308	0,003109	0,003621	0,002961
	619,048294	1,177980	613,480243	1,000000	1,117190	1,049983	1,222898	0,161538
	4,515770	0,848911	0,001630	1,000000	0,895103	0,952396	0,817730	22,144618
		37729,943552	67,350326	52356,256334	41939,149294	47491,376995	35007,870975	
Стоимость объекта, руб./кв.м.					214 592			
Стоимость объекта, руб.					18 798 259			

Корректировка на условия рынка

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (*Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 460, табл. 448*). Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных Оценщиков городов России, которое представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно,

исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные 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. Высококлассные 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%

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому, если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно

воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг была определена равной 7,5%³.

Корректировка на объем передаваемых права.

Правовой статус объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Данная корректировка определена экспертно, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами. В данном случае, все представленные объекты находятся в собственности, без каких – либо ограничений прав. Корректировка равна 0.

Корректировка на местоположение.

Так как объект оценки и объекты аналоги схожи по своему местоположению, то корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на этаж.

Так как объект оценки расположен на 2 этаже, а все объекты аналоги на 1 этаже, то оценщик пришел к выводу о применении корректировки на этаж. Размер данной корректировки определялся на основании справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 371, табл. 269.

Таблица 269. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.36	1.39
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.29	1.33
	цоколь	0.74	0.77	1.00	1.03
	подвал	0.72	0.75	0.97	1.00

Корректировка на тип ремонта.

³ Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 460, табл. 448.

Так как объект оценки и объекты аналоги № 1,3,5,6,7 имеют тип ремонта «Стандарт», а объект аналог «Косметический», то оценщик пришел к выводу о применении корректировки на тип ремонта. Размер данной корректировки определялся на основании справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 439, табл. 413.

Таблица 413. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Корректировка на размер.

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью объектов оценки, поэтому оценщики применили корректировку на размер. Разница в стоимости объектов определялась оценщиком на основании справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 316, табл. 221.

Таблица 221. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи

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

Корректировка на наличие коммуникаций.

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют все коммуникации, то корректировка по данному фактору равна нулю.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к

которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Таблица 10. Нежилое помещение; наименование: помещение Л1; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625.

Наименование	Едн. Измр.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	ОО
Описание		Вашему вниманию предлагается готовый арендный бизнес с ежегодным доходом не менее 1 млн рублей, а именно: квартира на первом этаже полностью оборудованная под офис площадью 81 кв м в шаговой доступности от метро, а именно 600 метров от станции Бульвар Дмитрия Донского. Помещение и инженерные коммуникации в отличном рабочем состоянии. Произведено переоборудование всех комнат под офис, который состоит из трех рабочих кабинетов на 10 рабочих мест, отдельной большой переговорной, уютной столовой, серверной и привлекательного ресепшена. Все укомплектовано качественной офисной мебелью. Санузел и ресепшен отличаются дизайнерским решением отделки стен. Полы (кроме	В помещении отдельный вход с улицы (1-ая линия), хорошая видимость для вывески; Перед входом свободная бесплатная парковка; 5 минут пешком от станции МЦД Бутово; 10 мин пешком от ст. м. Скобелевская; По планировке: за входной дверью тамбур, далее большая прихожая, далее 1 изолированный кабинет, 2 смежных кабинета, большой с/у, коридор вдоль всех кабинетов, в каждом кабинете большое окно. Планировка идеальна под офис, клинику, салон красоты, нотариальную контору, хостел и т.д. Год постройки дома: 2016. Дом новый, коммуникации новые. Окна пластиковые. Отделка: без отделки. Стены ровные. Продажа от собственника физическое лицо.	Продается помещение под стрит-ритейл/торговлю, с отдельным входом, расположенное на первой линии домов по бульвару Дмитрия Донского, в панельном (серия П-44Т) 17-этажном жилом доме 1991 года постройки. Помещение имеет площадь 81,6 кв. м и расположено на первом этаже здания. Вход в помещение оборудован со стороны фасада здания, есть место для размещения вывески. Помещение отлично просматривается с улицы, мимо помещения проходит интенсивный пешеходный трафик к станции метро и остановкам общественного транспорта. Есть возможность уличной парковки. Коммуникации центральные: водоснабжение, электроснабжение, горячее водоснабжение,	Предлагаем отличное помещение свободного назначения которое подходи под любой вид деятельности! площадью 51.5 м2 в доме 2021 года постройки. Отличные характеристики помещения: -отдельный вход (рядом с подъездом) -круглосуточный доступ -высота потолков 4м -электрическая мощность: 11 кВт с возможностью увеличения -вытяжка (подходит для общепита), приточная вентиляция -плотный жилой массив, окна помещения выходят на две стороны -свободная планировка -ИФНС 27	Продажа торгового помещения 80 м2 на ул. Феодосийская, Д. 7к6 (11 минут пешком от метро Улица Старокачаловская). Помещение 80 м2 располагается на 1 этаже жилого дома, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Стоимость 20,5 рублей	г. Москва, Феодосийская ул., 1к1	Нежилое помещение, общей площадью 62,8 кв.м., этаж № 2, адрес объекта: г. Москва, Коктебельская ул., д. 8

		туалета) коммерческий линолиум. Вся разводка рабочих мест выведена в серверную, подключен высокоскоростной интернет, кабельное ТВ и городской телефон, работает система видеонаблюдения и домофон. Центральный кондиционер обеспечивает рабочую атмосферу, тихо работает как на охлаждение, так и на дополнительное отопление. Входная дверь с замком контроля доступа по электронным пропускам. Консьерж круглосуточно охраняет вход в подъезд		канализация, отопление центральное. Вид права: помещение оформлено в собственность. Кадастровый номер: 77:06:0011003:1528.				
Источник информации		Источник информации сайт в Интернете (https://www.restate.ru/base/1431036740.html) т. 8-966-063-86-35	Источник информации сайт в Интернете (https://cre.mirkvartir.ru/279585832/) т. 8-915-426-31-77	Источник информации сайт в Интернете https://move.ru/object/s/prodaetsya_ofis_ploschadyu_816_kv_m_oskva_b-r_dmitriya_donskogo_6_6881203488/) т. 8-972-876-24-98	Источник информации сайт в Интернете (https://www.cian.ru/sale/commercial/276685750/) т. 8-909-992-12-26	Источник информации сайт в Интернете https://cre.mirkvartir.ru/283488922/) т. 8-495-410-18-66	Источник информации сайт в Интернете https://cre.mirkvartir.ru/286476515/) т. 8-917-591-32-57	
Назначение		офис	офис	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	офис
Дата предложения/оценки		октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.
Местоположение		г. Москва, Юго-Западный административный округ, Северное Бутово, Бутово, Грина улица, д. 18 к1	г. Москва, Изюмская ул., 53к1	г. Москва Северное Бутово, на первой линии домов по бульвару Дмитрия Донского	г. Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Феодосийская ул., 7/1	г. Москва, Феодосийская ул., 7	г. Москва, Феодосийская ул., 1к1	г. Москва, Коктебельская ул., д. 8

Условия финансирования сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	
Инженерное оснащение		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние объекта		Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид права на помещение		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь	кв.м.	81,0	66,2	81,6	51,5	80,0	100,5	62,8
Стоимость предложения	руб.	18 500 100	13 800 000	21 954 600	12 400 000	20 500 000	22 110 000	
Стоимость кв.м.	кв.м.	228 396	208 459	224 210	240 777	256 250	220 000	
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка на условия рынка	доли ед.	0,925	0,925	0,925	0,925	0,925	0,925	
Стоимость объекта	руб.	17 112 593	12 765 000	20 308 005	11 470 000	18 962 500	20 451 750	
Переданные права		право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти
Корректировка на объем передаваемых прав	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб.	17 112 593	12 765 000	20 308 005	11 470 000	18 962 500	20 451 750	
Местоположение		г. Москва, Юго-Западный административный округ, Северное Бутово, Бутово, Грина улица, д. 18 к1	г. Москва, Изюмская ул., 53к1	г. Москва Северное Бутово, на первой линии домов по бульвару Дмитрия Донского	г. Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Феодосийская ул., 7/1	г. Москва, Феодосийская ул., 7	г. Москва, Феодосийская ул., 1к1	г. Москва, Коктебельская ул., д. 8
Корректировка на местоположение	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость.	руб.	17 112 593	12 765 000	20 308 005	11 470 000	18 962 500	20 451 750	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	211 267	192 825	248 873	222 718	237 031	203 500	
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка на этаж	доли ед.	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	200 704	183 184	236 429	211 582	225 179	193 325	
Тип ремонта		Стандарт	Косметический	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на тип ремонта объекта	руб./кв.м.	0	3 382	0	0	0	0	
Стоимость	руб./кв.м.	200 704	186 566	236 429	211 582	225 179	193 325	

улучшений объектов аналогов								
Общая площадь	кв.м.	81,0	66,2	81,6	51,5	80	100,5	62,8
Корректировка на размер помещения	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	200 704	186 566	236 429	211 582	225 179	193 325	
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	200 704	186 566	236 429	211 582	225 179	193 325	
Удельный вес аналога		0,187988	0,000361	0,221446	0,198217	0,210905	0,181083	1,000000
Расчет удельных весов.								
		0,003488	1,816515	0,002961	0,003308	0,003109	0,003621	0,002961
	619,048294	1,177980	613,480243	1,000000	1,117190	1,049983	1,222898	0,161538
	4,515770	0,848911	0,001630	1,000000	0,895103	0,952396	0,817730	22,144618
		37729,943552	67,350326	52356,256334	41939,149294	47491,376995	35007,870975	
Стоимость объекта, руб./кв.м.					214 592			
Стоимость объекта, руб.					13 476 378			

Корректировка на условия рынка

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (*Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 460, табл. 448*). Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных Оценщиков городов России, которое представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно,

исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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%

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому, если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг

может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг была определена равной 7,5%⁴.

Корректировка на объем передаваемых права.

Правовой статус объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Данная корректировка определена экспертно, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами. В данном случае, все представленные объекты находятся в собственности, без каких – либо ограничений прав. Корректировка равна 0.

Корректировка на местоположение.

Так как объект оценки и объекты аналоги схожи по своему местоположению, то корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на этаж.

Так как объект оценки расположен на 2 этаже, а все объекты аналоги на 1 этаже, то оценщик пришел к выводу о применении корректировки на этаж. Размер данной корректировки определялся на основании справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 371, табл. 269.

Таблица 269. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.36	1.39
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.29	1.33
	цоколь	0.74	0.77	1.00	1.03
	подвал	0.72	0.75	0.97	1.00

Корректировка на тип ремонта.

⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 460, табл. 448.

Так как объект оценки и объекты аналоги № 1,3,5,6,7 имеют тип ремонта «Стандарт», а объект аналог «Косметический», то оценщик пришел к выводу о применении корректировки на тип ремонта. Размер данной корректировки определялся на основании справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 439, табл. 413.

Таблица 413. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Корректировка на размер.

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью объектов оценки, поэтому оценщики применили корректировку на размер. Разница в стоимости объектов определялась оценщиком на основании справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 316, табл. 221.

Таблица 221. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи

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

Корректировка на наличие коммуникаций.

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют все коммуникации, то корректировка по данному фактору равна нулю.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

15.1 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8, находящегося в собственности общества с ограниченной ответственностью «НВК Инвестментс» по состоянию на 24 октября 2022 года составляет 47 338 995 (Сорок семь миллионов триста тридцать восемь тысяч девятьсот девяносто пять) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение; наименование: помещение LIII; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-104 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8627-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8627-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).	70,2	15 064 358
2	Нежилое помещение; наименование: помещение LII; площадь 87,6 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8626. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-105 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8626-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8626-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).	87,6	18 798 259
3	Нежилое помещение; наименование: помещение LI; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-107 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8625-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8625-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).	62,8	13 476 378
Итого			47 338 995

16. Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки (недвижимости).

Для определения стоимости объекта оценки нами используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из примененных подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов).

На наш выбор весовых коэффициентов оказали, в частности, влияние следующие факторы и (или) соображения: - сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

- подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. В связи с этим, учитывая, что решения типичных инвесторов для данного типа объектов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения, доходность в данном случае имеет больший вес при решении об окончательной стоимости объекта. Однако в рамках доходного подхода мы использовали прогнозные данные об уровне доходов, а они не позволяют с точностью учесть изменение рыночных условий.

- затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

В связи с тем, что для определения рыночной стоимости объекта оценки применялся только один сравнительный подход, то применение согласование нецелесообразно.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8, находящегося в собственности общества с ограниченной ответственностью «НВК Инвестментс» по состоянию на 24 октября 2022 года составляет 47 338 995 (Сорок семь миллионов триста тридцать восемь тысяч девятьсот девяносто пять) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение; наименование: помещение LIII; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-104 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8627-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8627-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. <u>(Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).</u>	70,2	15 064 358
2	Нежилое помещение; наименование: помещение LII; площадь 87,6 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8626. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-105 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8626-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8626-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. <u>(Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).</u>	87,6	18 798 259
3	Нежилое помещение; наименование: помещение LI; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-107 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8625-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8625-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. <u>(Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об</u>	62,8	13 476 378

	<u>основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).</u>		
Итого			47 338 995



ООО Консалтинговая компания «Агара»

ИНН 6234099331 КПП 623401001 ОГРН 1126234000584

Р/счет 40702810100000005531 в Прио-Внешторгбанк (ОАО) г.Рязань,

к/счет 30101810500000000708, БИК 046126708

Тел./факс (4912) 252-999 моб. 8(910) 905-50-73

e-mail: agara62@mail.ru

сайт: www.agara62.ru

Местонахождение: 390046, г.Рязань, ул. Фрунзе, д.4, пом. Н4

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с Договором № 22/20 об оказании услуг в области оценочной деятельности от 26 мая 2022 г. оценщик ООО Консалтинговая компания «Агара» произвел оценку рыночной стоимости следующего недвижимого имущества:

1. Объекты оценки:

- Нежилое помещение; наименование: помещение ЛП; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-104 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8627-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8627-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).
- Нежилое помещение; наименование: помещение ЛП; площадь 87,6 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8626. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-105 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8626-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8626-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).
- Нежилое помещение; наименование: помещение ЛП; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-107 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8625-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8625-77/005/2019-

1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью «НВК Инвестментс»; адрес: 101000, г. Москва, а/я 499; ИНН/КПП 7727659159/772701001; ОГРН – 1087746979660, дата присвоения ОГРН – 14.08.2008 г.; р/с 4070281033817001199 в ПАО «Сбербанк России» Московский банк; к/с 30101810400000000225; БИК 044525225.

2. Цель оценки – определение рыночной стоимости имущества и составление отчета об оценке соответствующего требованиям действующего законодательства.

3. Предполагаемое использование результатов оценки – на основании определенной стоимости собранием кредитором будет установлена цена имущества для определения начальной цены реализации при продаже имущества с торгов.

4. Определяемый вид стоимости – рыночная стоимость.

5. Дата оценки – 24 октября 2022 года.

6. Фактический срок проведения оценки – с 26 мая 2022 года по 24 октября 2022 года.

7. Заказчик – Конкурсный управляющий общества с ограниченной ответственностью «НВК Инвестментс» Соцкая Наталья Николаевна, адрес: 101000, г. Москва, а/я 499; ИНН/КПП 7727659159/772701001; ОГРН – 1087746979660, дата присвоения ОГРН – 14.08.2008 г.; р/с 4070281033817001199 в ПАО «Сбербанк России» Московский банк; к/с 30101810400000000225; БИК 044525225.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8, находящегося в собственности общества с ограниченной ответственностью «НВК Инвестментс» по состоянию на 24 октября 2022 года составляет 47 338 995 (Сорок семь миллионов триста тридцать восемь тысяч девятьсот девяносто пять) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение; наименование: помещение LIII; площадь 70,2 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8627. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-104 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8627-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8627-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8627-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74869777 от 19 июня 2021 г.; Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).	70,2	15 064 358
2	Нежилое помещение; наименование: помещение LII; площадь 87,6 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8626. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-105 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8626-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8626-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8626-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект	87,6	18 798 259

	<u>недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74868626 от 19 июня 2021 г.: Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).</u>		
3	Нежилое помещение; наименование: помещение LI; площадь 62,8 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 2; местоположение: г. Москва, Коктебельская ул., дом 8. Кадастровый номер – 77:06:0011004:8625. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 77-77-06/026/2009-107 от 01.07.2009 г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 77:06:0011004:8625-77/055/2021-5 от 20.02.2021 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-4 от 23.10.2020 г.; запрещение регистрации, 77:06:0011004:8625-77/055/2020-3 от 22.10.2020 г.; арест, № 77:06:0011004:8625-77/005/2019-1 от 13.02.2019 г. (Источник информации выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) № КУВИ-002/2021-74867511 от 19 июня 2021 г.: Источник информации поэтажный план и экспликация помещения, по состоянию на 08.08.2022 г.).	62,8	13 476 378
Итого			47 338 995

С уважением,

Директор

ООО Консалтинговая компания «Агара»

Специалист-оценщик



Шпильков В.В.

Терешина Ю.А.

Список использованных источников.

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
2. Стандарт оценки ФСО №1, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 22 августа 2007г. (рег. № 10040),
3. Стандарт оценки ФСО №2, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 23 августа 2007г. (рег. №10045),
4. Стандарт оценки ФСО №3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 20 августа 2007г. (рег. № 10009).
5. Стандарт оценки ФСО №7, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва.
6. Стандарт № 2 Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утверждено Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11 марта 2019 г.).
7. Стандарт № 3 Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» «Цель оценки и виды стоимости» (утверждено Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11 марта 2019 г.).
8. Стандарт № 4 Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» «Требования к отчету об оценке» (утверждено Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11 марта 2019 г.).
9. Стандарт № 7 Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» «Оценка недвижимости» (утверждено Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11 марта 2019 г.).
10. Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.
11. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости, - М., Финансы и статистика, 2002.
12. Дж.Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.:Дело, 1995.-462 с.
13. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов / Под ред. Л.П. Белых. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997
14. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.: Дело Лтд, 1994г.
15. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПбГТУ, 1996г.
16. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998. - 224 с.
17. Данные сети Интернет.

ПРИЛОЖЕНИЯ.