129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

ОТЧЕТ №НД12-10/22

об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества:

- ✓ Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:09:0004015:6167, общей площадью 121,2 кв.м., местоположение: город Москва, ул. Башиловская, д.21

Заказчик: ООО «Призма»
РФ, 442964, Пензенская обл., г. Заречный, ул. Ленина, д. 42

Исполнитель: ООО «Кулон»
РФ, 129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411

Дата оценки: 10 октября 2022г.
Дата составления отчета: 12 октября 2022г.

Москва, 2022

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ. 3

1.»А». ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. 3
1.»Б». ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. 5
1.»В» ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА. 6
1.«Е». Основные факты и выводы. 8
1.1.»е»Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: 8
1.2. «е». Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 8
1.3. «е» Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 9
1.4. «е» Итоговая величина стоимости Объекта оценки. 9
1.5. «е». Ограничения и пределы применения итоговой стоимости. 9
1.6. Иная информация: 10
1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11
1.8 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ объекта оценки 12

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ 15

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране на рынок объекта оценки. 15
3.2 ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ПОЛИТИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
2.2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в г. Москва на рынок оцениваемого объекта, в том числе и тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. 18
3 18
2.2.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта; 19
2.2.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен; 19
Анализ фактических данных о ценах сделок: оценщик не располагает данными о фактических данных цен сделок. 19
2.2.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов; 22
2.2.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы. 24
Основные выводы относительно рынка недвижимости 24
2.3 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 24
2.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 24

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 26

4.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 26
4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. 29
4.2.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. 29
4.3.2. Внесение корректировок 30

АНАЛОГ 1 41

АНАЛОГ 2 41

АНАЛОГ 3 41

ПЕТРОВСКО-РАЗУМОВСКАЯ, 730 М (10 МИН.) 41

ХОРОШЁВСКАЯ, 1.5 КМ (17 МИН.) 41

СЕЛИГЕРСКАЯ, 1.5 КМ (19 МИН.) 41

4.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 72
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 75
ГЛОССАРИЙ 76
ПРИЛОЖЕНИЯ 78

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

Источник информации: п.8 Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (фсо № 3)":

8. В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

б) применяемые стандарты оценки;

в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;

д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

е) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- ✓ *основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;*
- ✓ *общая информация, идентифицирующая объект оценки;*
- ✓ *результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;*
- ✓ *итоговая величина стоимости объекта оценки;*
- ✓ *ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;*

1.»А». ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» представлено ниже:

Таблица 1.

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор №НД12-10/22 от 06.10.2022г.
Заказчик оценки (полное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Призма»
Сокращенное наименование Заказчика оценки	ООО «Призма»
Руководитель Заказчика	**РЕШЕНИЕ** город Пенза Дело № А49-13970/2019 25 ноября 2020 года Арбитражный суд Пензенской области в составе судьи Мурсаевой Ж.Е. при ведении протокола секретарем судебного заседания Судаковой А.И., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению уполномоченного органа ФНС России в лице Управления ФНС России по Пензенской области о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «Призма» ИНН 5838043058 ОГРН 1045804000494 (Ленина ул., 42 д., Заречный г., Пензенская обл., 442964) решил: Признать общество с ограниченной ответственностью «Призма» несостоятельным (банкротом), открыть в отношении него конкурсное производство сроком на 6 месяцев. **Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Призма» Панову Анну Андреевну**, члена Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО» (ИНН 781075097383, почтовый адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, наб. реки Карповки, д. 18, кв. 11, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 9557).
Местоположение, место регистрации	Ленина ул., 42 д., Заречный г., Пензенская обл., 442964
Почтовый адрес	197022, г. Санкт-Петербург, наб. реки Карповки, д. 18, кв. 11,
Сведения об оценщике юридическом лице – Исполнителе:	ООО «Кулон»
Сведения об оценщике физическом лице – Исполнителе:	Оценщик Сарычев Олег Викторович (ИП Сарычев О.В.) –оценщик. Член НП «СМАО» (Свидетельство № 747 от 05.09.2007г., выданное Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», № 0001 от 28.06.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков).
Объект оценки	Недвижимое имущество – 1 позиция.
Состав объекта оценки, с указанием сведений, достаточных для идентификации каждых из его частей	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:09:0004015:6167, общей площадью 121,2м2, местоположение: город Москва, ул. Башиловская, д.21
права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Местонахождение объекта оценки	Город Москва, ул. Башиловская, д.21

Ограничения/Обременения имущественных прав	Данные об обременении правами третьих лиц отсутствуют.
Балансовая стоимость объекта:	Нет данных
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задачи проведения оценки объекта оценки	- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке. - заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке.
Предполагаемое использование результатов оценки;	Для определения начальной цены продажи реализации имущества в процедуре банкротства.
Вид стоимости	рыночная, без НДС (определяется в виде единой величины без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость)
Дата оценки	«10» октября 2022г.
Дата осмотра объекта оценки	06.10.2022.
Срок проведения оценки	«06» октября 2022г – 12 октября 2022.
Дата составления отчета	12.10.2022.
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация предоставляется лично на момент заключения задания на оценку. Предоставлении информации, необходимость в которой возникает в процессе оценки предоставляется Заказчиком на основании письменного запроса оценщика в трехдневный срок.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Оценщик считает достоверными данные, предоставленные Заказчиком - выдержки из отчета и сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика - оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами - оценщик не несет ответственности за сведения, содержащиеся в соответствующей (регистрационной, разрешительной, технической и иной) документации, а также за юридическое описание права собственности на объект оценки. Достоверность сведений принимается со слов владельца, а также из существа представленных им документов. - оценщик не несет ответственности за достоверность иных сведений или документов, предоставленных Заказчиком. - оценщик не несет ответственности за дефекты, которые не возможно обнаружить путем применения органолептического метода
Применяемые законы и стандарты оценки	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; 5. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции).
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки:	Текущий вариант использования
Соответствие Оценщика п.15 п.16 ФЗ-135 Об оценочной деятельности	соответствует
иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки. (п. 8 ФСО №7)	

состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:09:0004015:6167, общей площадью 121,2 кв.м., местоположение: город Москва, ул. Башиловская, д.21.
характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики// перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	Выписка ЕГРН от 03.08.22 Технический паспорт от 06.10.22
права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности
иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки. (п. 9 ФСО №7)	
- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);	Определение не предусмотрено Заданием на оценку.
- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;	Не рассчитывались
- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случая- х;	Определение не предусмотрено Заданием на оценку.
- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка	Определение не предусмотрено Заданием на оценку.

Примечание: п. 8-9. ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

8. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО N 1 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);

- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;

- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

9. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);

- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случая- х;

- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

1.»Б». ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Оценщики обязаны, в соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдать Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик Сарычев О.В. применяет для оценки Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО», членом которой он является (рег. №747).

При проведении оценки объекта оценки применены:

Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления Отчета редакции);

. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАО» от 15.08.08г. (в действующей на дату составления Отчета редакции).

и иных федеральные законов и нормативных правовых актов РФ и ее субъектов, а также международные договоры РФ.

Оценка данного Объекта оценки с целью определения его рыночной стоимости и составления Отчета об оценке была проведена в соответствии с обязательными к применению стандартами оценки (Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)») и действующим законодательством (Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Применение стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – НП «СМАО» связано с тем, что Оценщик при осуществлении своей профессиональной деятельности обязан применять стандарты саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Имущество (согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 212, п. 2)) может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

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

1.»В» ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и назначением проведения оценки Объекта. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

Оценщик не несет ответственности за неучтенные при оценке скрытые характеристики и дефекты, которые можно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций.

Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Office Excel 2018. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости Объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Объекта оценки, кроме как на основании официального вызова суда.

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Отдельные допущения обозначены Оценщиком в соответствующих частях Отчета для подтверждения своей позиции как специалиста.

1. «Г». Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор; информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

Таблица 1.1. – Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Призма»
Сокращенное наименование	ООО «Призма»
ОГРН	ОГРН 1045804000494 от 18.02.2004
Юридический адрес Заказчика:	Ленина ул., 42 д., Заречный г., Пензенская обл., 442964
Фактический адрес Заказчика:	Ленина ул., 42 д., Заречный г.,Пензенская обл., 442964
Почтовый адрес	197022, г. Санкт-Петербург, наб. реки Карповки, д. 18, кв. 11
Представитель Заказчика	Конкурсный управляющий Панова Анна Андреевна
Реквизиты Заказчика	ИНН/КПП 5838043058/583801001
Ознакомление заказчика с правилами и стандартами оценочной деятельности.	Заказчик ознакомлен с правилами и стандартами оценочной деятельности при составлении Задания на оценку.

Таблица 1.2.– Сведения об Оценщике – физическом лице

Сведения об оценщике (раздел III ФСО №3 п.8 п.п. «в») *сведения о заказчике оценки и **об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков),** а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;*	
Ст.11 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ»: «сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;	
*Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, **занимаясь частной практикой**, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона №135-ФЗ.*	
ФИО	Сарычев Олег Викторович
Номер контактного телефона	+79207453820
адрес электронной почты оценщика	sarol@bk.ru
ИНН	710704234307
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член НП «СМАО» (Свидетельство № 747 от 05.09.2007г., выданное Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», № 0001 от 28.06.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 687969 (регистрационный номер 274) выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права по решению Государственной аттестационной комиссии от 04 сентября 2004г. по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	300 000 (Триста тысяч) рублей, что подтверждается полисом страхования №922/2193019033 от «03» июня 2020 г. страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков. Выдан ОАО «РЕСО-Гарантия». Срок действия с «25» июня 2022 г. по «24» июня 2023г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№027148--1 от 03.08.2021 «Оценка недвижимого имущества»
Стаж работы	с 2006г.
Местонахождение оценщика	300012. г. Тула, ул. Клюева, д.4,кв.3.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	иные специалисты не привлекались.
Оценщик	Сарычев Олег Викторович
Квалификация	оценщик
Степень участия	100%
Условиям препятствующие проведению объективной оценки	Не установлены
в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора	требование соблюдено
оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.	требование соблюдено

Таблица 1.2.1 –

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.

Организационно – правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "Кулон"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1137746820640, дата внесения записи 09 сентября 2013г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил договор	129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, оф.411
Контактная информация юридического лица	тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
Страховой полис	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-092125-2021 Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», г. Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2, срок действия полиса с 18.10.2021 г. по 17.10.2022 г., страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

1.«Е». ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- ✓ *основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;*
- ✓ *общая информация, идентифицирующая объект оценки;*
- ✓ *результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;*
- ✓ *итоговая величина стоимости объекта оценки;*
- ✓ *ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;*

1.1.»Е»ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Договор на проведение оценки НД12-10/22 от 06.10.2022г.

1.2. «Е». ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

№	Наименование	Балансовая

п/п		стоимость, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0004015:6167, общей площадью 121,2м2, местоположение: город Москва, ул. Башиловская, д.21	н/д

1.3. «Е» РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Оценка объекта проведена с применением сравнительного подхода. Мотивированный отказ от применения доходного и затратного подходов приведен в соответствующих разделах отчета далее по тексту.

Таблица 1.3

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость в рамках затратного подхода (метод сравнительной единицы), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках сравнительного подхода (метод сравнимых продаж), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках доходного подхода (метод прямой капитализации доходов), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:09:0004015:6167, общей площадью 121,2м2, местоположение: город Москва, ул. Башиловская, д.21	не применялся	0%	20 523 400	100%	не применялся	0%	20 523 400
	Итого рыночная стоимость, руб.							20 523 400

Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки. Итоговая величина стоимости:

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) рыночная стоимость Объекта составляет (округленно до сотен рублей) без НДС:

20 523 400
(Двадцать миллионов пятьсот двадцать три тысячи четыреста) рублей

1.4. «Е» ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) **итоговая величина рыночной стоимости (итоговая величина стоимости) Объекта** составляет (округленно до сотен рублей) без НДС:

20 523 400
(Двадцать миллионов пятьсот двадцать три тысячи четыреста) рублей

1.5. «Е». ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ-135, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

Итоговый результат оценки (итоговая величина рыночной стоимости) в соответствии с п.14 ФСО №3 представлен в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Итоговый результат оценки округляется в рамках данной оценки до сотен рублей (типичный уровень цен на рынке на дату оценки для аналогичных объекту оценки объектов).

1.6. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

1.6.1. Порядок учёта НДС.

В итоговой стоимости объектов оценки в настоящем Отчёте **НДС не учитывалс**я.

Согласно обзору СРО «АРМО» судебной практики за 2020 год следует вывод о том, что «При определении рыночной стоимости недвижимого имущества НДС не учитывается, не выделяется отдельно в составе итоговой стоимости, не вычитается откуда-либо. Оценщику не нужно анализировать аналоги на предмет наличия в них НДС с последующим его вычитанием».

«Анализ приведенных норм в их совокупности и взаимной связи позволяет сделать вывод о том, что ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер.»// *Кассационное определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 5 февраля 2020 г. № 5-КА19-66.*

1.6.2. Самостоятельное определение метода (методов) оценки недвижимости:

Источник: ФСО №7 «Оценка недвижимости» п. 25:

«Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Данная информация приведена в Главе 4 Отчета.

Источник информации: Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки (в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

В отчете должны быть указаны:

Таблица 1.3.1

Наименование сведений	Размел Отчета ,в котором указаны сведения	Сведения указываемые в порядке ст.11 ФЗ-135.
дата составления и порядковый номер отчета;	Титульный лист	Дата составления: 12.10.2022. Порядковый номер отчета: НД12-10/22
основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Раздел 1 «А» Раздел 1А» - «Задание на оценку.	Договор №НД12-10/22 от 06.10.2022г.
сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;	Раздел 1 «Г» Отчета	
сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона;		Постулируется независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика по отношении к ООО «ПРИЗМА» (Заказчику) в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона.
Цель оценки	Раздел 1А» - «Задание на оценку.	
точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;	Глава 1. Раздел 1.2. «е» Отчета – «Общая информация, идентифицирующая объект оценки». Глава 2 Отчета – «Характеристики объекта оценки» Глава 1, раздел 1 «Г» - сведения о	Отдельные сведения могут дублироваться в различных частях Отчета в рамках задач, поставленных перед Исполнителем «Заданием на оценку».

	Заказчике оценки. Глава 1, раздел 1 «А» - Задание на оценку (данные о балансовой стоимости».	
дата определения стоимости объекта оценки;	Глава 1, раздел 1 «А» - Задание на оценку	
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	Глава 1, раздел 1 «А» - Задание на оценку. Глава 2 Отчета.	
Итоговая величина	Глава 1, раздел 1.4. «е».	
Ограничения и пределы применения полученного результата	Глава 1, раздел 1.5 «е».	
Последовательность определения стоимости объекта оценки		
Последовательность определения стоимости объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта: 1. Составление Задания на оценку; 2. Заключение с Заказчиком договора возмездного оказания оценочных услуг; 3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка: правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом. 4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки; 5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов; 6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; 7. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.		

1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Таблица 1.3.2

Этап проведения оценки	Содержание и объем работ	Результат
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.	Описание макроэкономической ситуации в стране.
	Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.	Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
	Информация об объекте оценки: 1) правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки; 2) информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях; 3) прошлые и ожидаемые доходы и затраты; 4) данные бухгалтерского учета и Отчетности, относящиеся к объекту оценки; а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.	Анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки.
	Анализ сегмента отраслевого рынка, к которому относится объект оценки.	Подбор аналогов объекта оценки.
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Анализ возможности применения трех подходов. Выбор метода оценки в разрезе каждого подхода. Осуществление расчетов величины стоимости объекта оценки.	Итоговые величины стоимости объекта оценки, полученные в результате применения выбранных методов в разрезе каждого подхода
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итого-	Обоснование удельных весов каждого подхода при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Определение итоговой величины стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки.

вой величины стоимости объекта оценки	объекта оценки.	
Составление Отчета об оценке	Оформление Отчета об оценке.	Готовый Отчет об оценке.

1.8 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика следующие документы.

Таблица 1.4 –
Источники информации для оценки и опись полученных от Заказчика документов (в сканированных копиях, файлах формата word, pdf).

Наименование, вид документа (копии – Приложение к Отчету)
Решение суда
Выписка ЕГРН
Технический паспорт

Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно п. 11 ФСО-1 При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

«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»

В статье 5 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

Копии представленной документов, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Нормативная база:

Приказ Минфина РФ от 13.06.1995 № 49 «Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств» (выступает базовым документом, в соответствии с которым осуществляется процедура проверки и фиксируются ее результаты);

Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации" (предписывает, что сведения в учете проверяются проводимой ревизией, при осуществлении которой подтверждаются факты наличия активов, оценивается их состояние).

Таким образом, в рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиками, следует признать достаточной и достоверной.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источник информации: ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» п. 8, п.п. *ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)».*

Объект оценки: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0004015:6167, общей площадью 121,2м2, местоположение: город Москва, ул. Башиловская, д.21

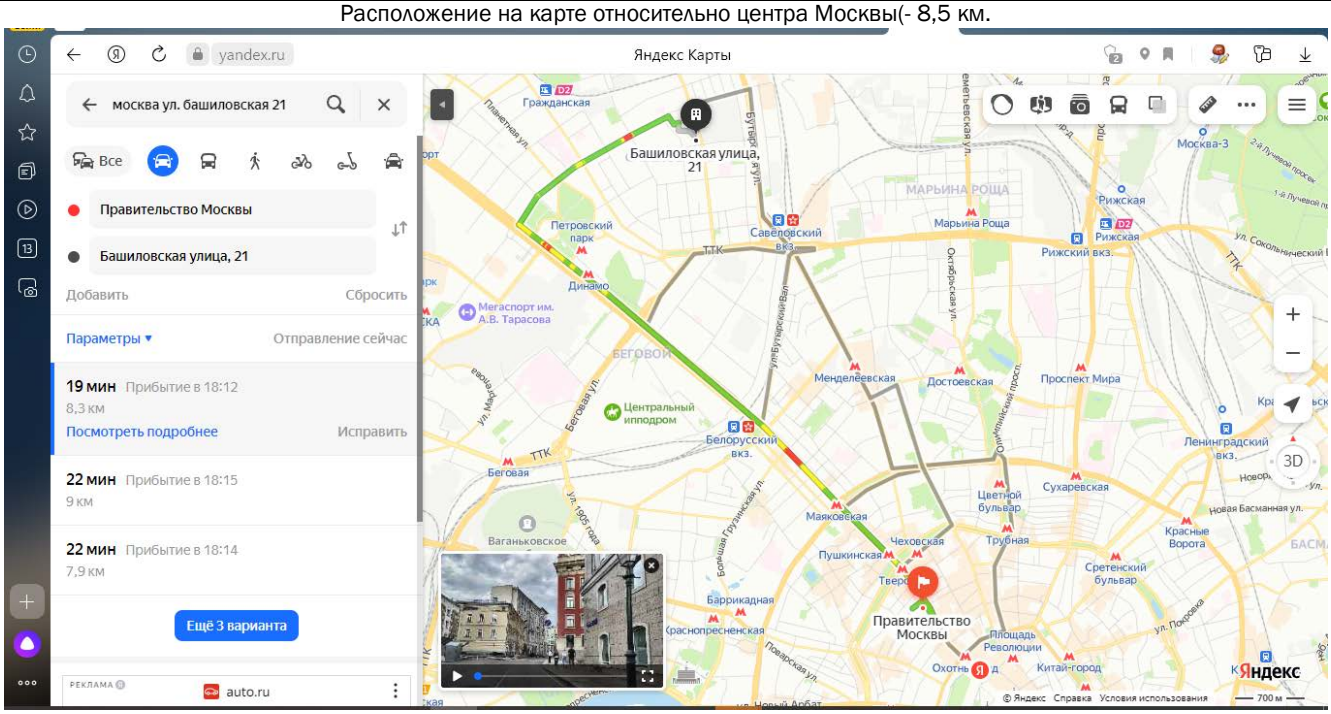
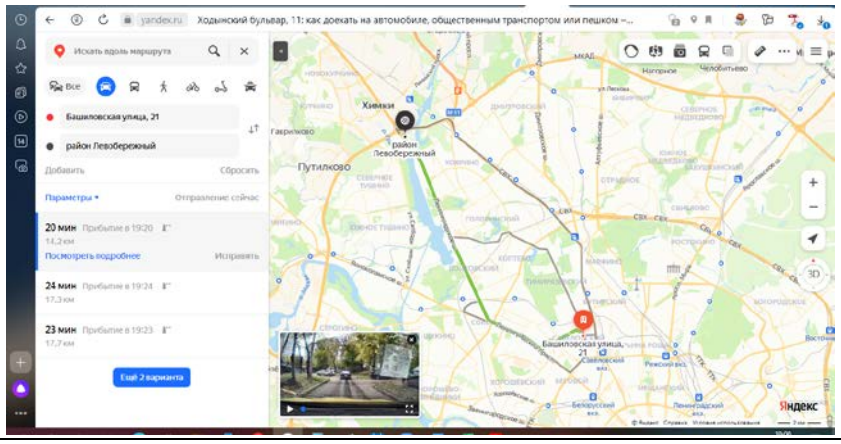
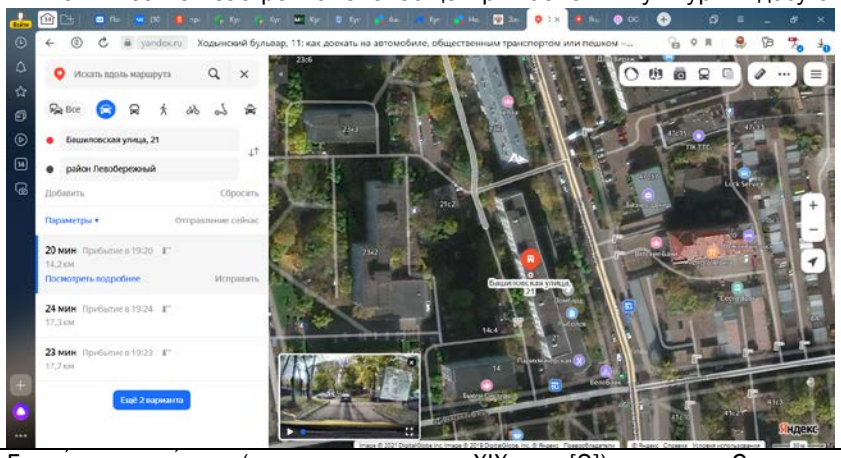
Таблица 2..Местоположение	город Москва, ул. Башиловская, д.211.Источник: https://maps.yandex.ru
Расположение на карте относительно центра Москвы(- 8,5 км. 	
Удаленность от основных транспортных магистралей	Источник: https://maps.yandex.ru Удаленность от магистрали МКАД - 14км. 
Обеспеченность общественным транспортом	Личный транспорт, маршрутное такси, локальные перевозчики, метро
Окружающая застройка	- жилая высотная застройка- бизнес-центры- объекты культуры и досуга 
Краткая характеристика местоположения	Башиловская улица (название с начала XIX века[2]) — улица в Северном административном округе города Москвы на территории Савёловского района.
Экологическая обстановка	Удовлетворительная

Таблица 2. 1

Количественные характеристики Объекта оценки	1 единица,							
Качественные характеристики Объекта оценки:	Площадь 121,2 м2.							
Объекты оценки	Год постройки	Этажность	Общая площадь, м2	Профиль	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Обременения и ограничения права	Право подтверждающий документ
нежилое помещение, кадастровый номер: 77:09:0004015:6167, общей площадью 121,2м2, местоположение: город Москва, ул. Башиловская, д.21	1976	12 этажное здание/подвал	121,2	офисное	77:09:0004015:6167	9 228 938.83	Не выявлены (выписка ЕГРН)	Решение Арбитражного суда горда Москвы от 25.11.2020
Фундамент	Бутовый							
Стены	ж/б панели							
перегородки	кирпичные							
Перекрытие чердачное	ж/б							
Крыша	Ж\б панели , кровельный материал							
полы	плитка							
проемы	филенчатые							
Внутренняя отделка	Панелями мдф, окрашено							
Инженерное оборудование:	Электричество, вода/канализация (санузел), отопление							
Информация о физическом износе и устаревания объектов	Не рассчитывалось. Не используется при сравнительном подходе.							
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики	Технический паспорт от 06.10.22							

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране на рынок объекта оценки.

Сводная стратегия развития обрабатывающей промышленности Российской Федерации до 2024 года и на период до 2035 года определяет основные направления государственной промышленной политики в отношении совокупности видов экономической деятельности, относящихся к обрабатывающему производству и находящихся в сфере ведения Министерства промышленности и торговли Российской Федерации[1].

Согласно Стратегии реализация государственной промышленной политики по основным направлениям будет способствовать не только развитию промышленного потенциала страны, но и повышению гибкости реагирования на угрозы в области экономической, экологической и биологической безопасности.

Стратегия разрабатывается в соответствии с Федеральным законом "О стратегическом планировании в Российской Федерации" и Федеральным законом "О промышленной политике в Российской Федерации".

Стратегия является основным документом стратегического планирования в сфере промышленности и скоординирована с реализацией следующих основных документов стратегического планирования: «Стратегия национальной безопасности Российской Федерации, утвержденная Указом Президента Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 683 "О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации»;

Стратегия научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденная Указом Президента Российской Федерации от 1 декабря 2016 г. № 642 "О Стратегии научно-технологического развития Российской Федерации"; Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года";

Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 г. № 207-р.

Стратегия синхронизирована с национальными проектами, условиями присутствия и присоединения Российской Федерации к международным торговым партнерствам.

Положения Стратегии учитывают обязательства Российской Федерации вследствие членства во Всемирной торговой организации и Евразийском экономическом союзе.

Отраслевые стратегии и иные документы стратегического планирования в отдельных отраслях промышленности подлежат приведению в соответствие со Стратегией и применяются как инструменты ее реализации.

В качестве года для установления базового уровня показателей и параметров Стратегии определен 2019 год. Стратегия может быть актуализирована при участии объединений работодателей, включая Российский союз промышленников и предпринимателей, Общероссийскую общественную организацию малого и среднего предпринимательства "Опора России", Общероссийскую общественную организацию "Деловая Россия", Торговопромышленную палату Российской Федерации, по мере изменения макроэкономической конъюнктуры.

Государственная промышленная политика Рост внимания государства к развитию промышленности в 2000-е годы привел к последовательной реализации нескольких крупных отраслевых стратегий и федеральных целевых программ по приоритетным направлениям развития. К 2014 году основные инициативы и меры поддержки были объединены в составе государственных программ:

"Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности";

"Развитие авиационной промышленности";

"Развитие судостроения и техники для освоения шельфовых месторождений";

"Развитие электронной и радиоэлектронной промышленности";

"Развитие фармацевтической и медицинской промышленности";

"Развитие оборонно-промышленного комплекса".

Принятие в 2014 году Федерального закона "О промышленной политике в Российской Федерации" сформировало основу для системного развития государственного стимулирования промышленного развития.

В настоящее время поддержка промышленного производства строится вокруг комплекса мер по нескольким направлениям - от защиты инвестиций до информационной, кадровой и локализационной политики.

Сформированы и внедрены механизмы специальных инвестиционных контрактов, фонды развития промышленности на федеральном и региональном уровнях, субсидиарные меры поддержки, ориентированные на привлечение частных инвестиций в промышленность, создана инфраструктура поддержки экспорта, развернута планомерная работа по определению понятия "российский продукт" и реализации соответствующей системы подтверждения.

Государственное участие в развитии промышленного производства строится на основе совокупности отраслевых стратегий. В настоящее время приняты и реализуются 20 отраслевых документов стратегического планирования (включая 4 экспортные стратегии), охватывающих подавляющее большинство отраслей обрабатывающей промышленности. Естественными ограничивающими факторами для реализации государственной про-

[1] http://static.government.ru/media/files/Qw77Aau6lOSEIuQqYnvR4tGMCy6rv6Qm.pdf

мышленной политики являются возможности федерального бюджета и требования правового регулирования, в том числе обеспечивающие развитие других отраслей экономики и социальной сферы.

Анализ влияния общей социально-экономической ситуации в РФ на рынок оцениваемого объекта, в том числе и тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

На неделе с 6 по 12 сентября 2022 г. темпы снижения цен составили -0,03%[2].

В годовом выражении инфляция замедлилась до 14,06% г/г. Основной вклад в дефляцию по-прежнему вносят продовольственные товары (-0,15%) при удешевлении плодоовощной продукции (-1,62%).

В непродовольственном сегменте на отчетной неделе фиксируется околонулевой рост цен (0,02%), вместе с тем продолжили дешеветь электро- и бытовые приборы, а также строительные материалы. В секторе туристических услуг цены возобновили рост в связи с удорожанием авиабилетов

Потребительская инфляция с 6 по 12 сентября 1. За неделю с 6 по 12 сентября дефляция составила -0,03% после -0,13% за неделю с 30 августа по 5 сентября. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 14,06% г/г. 2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,15%. Продолжила дешеветь плодоовощная продукция (-1,62% после -3,37%).

На другие продукты питания цены не изменились (0,00%). Вместе с тем на отчетной неделе снизились цены на мясопродукты, сахар, макаронные и крупяные изделия, а также муку и хлеб.

3. В сегменте непродовольственных товаров зафиксирован незначительный рост цен (0,02% после снижения на -0,03% неделей ранее). Снижение цен на электро- и бытовые приборы замедлилось (-0,10% после -0,77%), а на строительные материалы, напротив, – ускорилось (-0,78% после -0,49%). На легковые автомобили цены практически не изменяются вторую неделю подряд (0,01%, как и неделей ранее).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены возобновили рост (0,18% после -0,70%) на фоне удорожания авиабилетов (3,65% после -9,90% неделей ранее). Вместе с тем снизились цены на санаторно-оздоровительные услуги и услуги гостиниц.

Мировые рынки

5. На неделе с 6 по 12 сентября на мировых рынках продовольствия цены преимущественно росли (+3,1% после -1,4% неделей ранее). В годовом выражении в сентябре мировые цены увеличились на 9,0% г/г. На отчетной неделе увеличилась цена на пшеницу в Чикаго (+5,1%) и Франции (+7,4%), а также соевые бобы (+6,4%). Стоимость сахара-сырца растет третью неделю подряд (+2,1%), котировки кукурузы стабилизировались (+0,3%). При этом стоимость масел и мяса изменялась разнонаправленно: соевое

масло и свинина поднялись в цене (+5,1% и +0,9% соответственно), пальмовое масло и говядина, напротив, – снизились (-0,5% и -1,4% соответственно).

6. На мировом рынке удобрений цены продолжили коррекцию вниз (-0,6% после -0,4% на предыдущей неделе). При этом стоимость смешанных удобрений выросла (+0,7%), азотных – снизилась (-1,9%). В годовом выражении в сентябре прирост составил 21,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены стабилизировались (+0,3% после -2,5% неделей ранее). Снижение цен на металлический лом замедлилось (-2,2%), цены на железную руду и стальной прокат выросли (+1,8% и +1,3% соответственно), а на арматуру – изменились незначительно (+0,3%). В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на 13,6% г/г. На рынке цветных металлов цены выросли (+6,3% после -2,2% на предыдущей неделе). Наибольший прирост стоимости показали котировки никеля (+13,9%), вместе с тем стоимость меди и алюминия выросла менее существенно (+3,9% и +1,0%). В годовом выражении в сентябре стоимость цветных металлов в среднем сократилась на 7,6% г/г.

Анализ влияния и тенденции в макроэкономике:

- на рынок объекта оценки будет и в дальнейшем влиять ослабление рубля, так как имеются объекты иностранного производства, или оборудования, иностранного производства на котором данные объекты в производятся.
- среди негативных факторов: нестабильная экономическая обстановка, вывод средств за рубеж, снижение инвестиционных потоков,
- отрицательная динамика на рынке недвижимости, говорящая о стагнации рынка,
- слабая динамика по восстановлению ставки капитализации на докризисном уровне
- слабоотрицательный вклад сельского хозяйства в ВВП.

Из положительных тенденций:

- в какой-то части оживлению рынка поспособствует ослабление курса рубля,
- наличие фундаментального спроса на объекты недвижимости,
- рост потребительского спроса

Выводы:

Экономическая динамика в 2022 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- инфляция при условии отсутсвия негативных сценариев развития событий будет оставаться в пределах 5-7%,

[2] https://www.economy.gov.ru/material/file/6f087dd98f49508d8bbcf4ca70edfcf6/14092022.pdf

- экономика не продемонтрирует ускорение темпов экономического роста.
- оценка темпа роста расходов на конечное потребление в 2022 году не будет скорректирована вниз,
- профицит федерального бюджета будет в проеделах 0,07% ВВП.
- имеется тенденция по ослаблению национальной валюты
- рынок движимого и недвижимого имущества покажет рост цен в прогнозных значениях 10-12%

В целом, это говорит о инерции в экономики, отсутсвие роста потреблени и наращивания объемов, с учетом осложений вызванных экономической ситуацией с пандемией в 2021-2022 года.

3.2 ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ПОЛИТИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правительство Москвы (мэ́рия) — орган государственной власти, возглавляющий систему органов исполнительной власти города Москвы, в которую входят отраслевые и функциональные органы исполнительной власти (департаменты, комитеты, главные управления, управления и инспекции), осуществляющие исполнительно-распорядительные функции в определённых отраслях и сферах управления городом, а также территориальные органы исполнительной власти для управления на местах — это префектуры административных округов и районные управы.

Возглавляет правительство мэр. Членами московского правительства также являются его заместители, руководитель Аппарата мэра и Правительства Москвы, министры Правительства Москвы и префекты административных округов города Москвы в ранге министров Правительства Москвы.

Сергей Собянин рассказал о мерах поддержки машиностроительных предприятий Москвы[3].

«Предприятию надо помогать оборотными средствами, льготными субсидиями и так далее, поэтому мы, конечно, сегодня обсудим и тоже будем создавать специальную программу в условиях санкций, в условиях нестабильности, в условиях инфляции, чтобы завод нормально работал, выплачивал зарплату», — отметил Мэр Москвы.

Реализация масштабных программ капитального ремонта многоквартирных домов, реконструкции медицинских учреждений, реновации жилья делает Москву крупнейшим заказчиком лифтового оборудования. Принято решение не сокращать эти программы, а значит, лифтостроительные предприятия будут обеспечены стабильными заказами на годы вперед.

«Капитальный ремонт как был, так и будет, это огромный объем поставок. Жилищное строительство будет в Москве тоже развиваться: Президент принял решения о льготной ипотеке, значит, объемы жилищного строительства будут увеличиваться, значит, и требования, и объемы поставок лифтов будут тоже увеличиваться. Ну и программа реновации в Москве — она большая, кстати, касается Щербинки, Новой Москвы и всех районов — тоже будет каждый год нарастать, поэтому тоже потреблять вашу продукцию. Ну и большая программа, связанная с капитальным ремонтом поликлиник. Мы десятки поликлиник реконструировали — это тоже дополнительная потребность в лифтовом оборудовании. Так что завод обязательно будет работать», — сказал Сергей Собянин.

На Щербинском лифтостроительном заводе — одном из крупнейших производителей подъемников в России — Мэр Москвы провел встречу с руководителями предприятий машиностроительного комплекса столицы.

Региональные меры поддержки

В условиях санкционного давления машиностроительные предприятия Москвы могут воспользоваться широким набором городских мер поддержки.

Сергей Собянин отметил, что для части предприятий, которые не попали под федеральные программы поддержки, запущена городская программа субсидирования.

«Ряд предприятий средних, так скажем, не попали ни в малый бизнес, ни в крупный бизнес. И, конечно, у них серьезные проблемы с оборотными средствами, с инвестиционными кредитами и так далее. Мы создали свой фонд, который как раз эту нишу должен закрыть. Мы довели уже лимиты до банков, они сейчас начинают кредитовать такого рода предприятия, чтобы они получали по нормальной ставке оборотные средства и инвестиционные кредиты», — уточнил Мэр Москвы.

Столица субсидирует процентные ставки по кредитам на пополнение оборотных средств в размере до 500 миллионов рублей и реализацию программ развития в размере до одного миллиарда рублей. Для конечного заемщика кредитная ставка составляет 15 процентов. На реализацию инициативы выделено 10 миллиардов рублей.

Москва также выделяет земельные участки по ставке один рубль в год под строительство производственных цехов или технопарков.

В столице работает онлайн-сервис «Подбор альтернативных поставщиков», где промышленники могут быстро найти необходимые для производственного цикла компоненты среди городских поставщиков и партнеров в странах Евразийского экономического союза (ЕАЭС). Ресурс планируют масштабировать на страны Азии.

[3] https://www.mos.ru/mayor/themes/12299/8199050/

2.2.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В Г. МОСКВА НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ И ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 июня 2022 года.[4]

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек. Миграционное снижение в январе-апреле 2022 года – 18018 человек. (Справочно: январь-апрель 2021 года миграционный прирост – 3233 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за март-май 2022 г. составила 7315,9 тыс. человек, в их числе 7156,2 тыс. человек или 97,8% были заняты в экономике и 159,7 тыс. человек (2,2%) 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 мая 2022 г. составила 53107 человек, из них 33549 человек имели статус безработного, из них 22477 человек получали пособие по безработице.

На конец мая 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% от численности рабочей силы. В мае 2022 г. признано безработными 5045 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 482 человека или в 1,1 раза). Численность трудоустроенных безработных в мае 2022 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 688 человек и составила 2961 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 январе-мае 2022 г. по сравнению с январем-маем 2021 г. составил 109,3%, с апрелем 2022 г. – 98,5%. В мае 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары – 99,9%, услуги – 99,5%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в мае 2022 г. составила 7736,01 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с апрелем 2022 г. на 2,7%. Величина прожиточного минимума, установленная с 1 июня 2022 г. постановлением Правительства Москвы от 31 мая 2022 г. № 936-ПП, составила в расчёте на душу населения – 20 585 рублей, для трудоспособного населения – 23 508 рублей, для пенсионеров – 15 410 рублей, для детей – 17 791 рубль. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022-2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июня 2022 г. – 23 508 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2022г., по оперативным данным составила 120501,4 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2021 г. на 2,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2022 г. составила 87,8 % к уровню апреля 2021 г.

На 1 июня 2022 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 954587 единиц. По состоянию на 1 мая 2022 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 1959,1 млрд рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 1848,3 млрд рублей прибыли). На 1 мая 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 68532,5 млрд рублей, из неё просроченная – 1210,5 млрд рублей или 1,8% от общей суммы задолженности (на 1 мая 2021 г. – 2,7 %, на 1 апреля 2022 года – 1,8%).

Кредиторская задолженность на 1 мая 2022 г. составила 32197,5 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1132,0 млрд рублей или 3,5% (на 1 мая 2021 г. –6,2%, на 1 апреля 2022 г. –3,5 %). Дебиторская задолженность на 1 мая 2022 г. составила 30330,6 млрд рублей, из неё просроченная – 1126,9 млрд рублей или 3,7% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 мая 2021 г. – 3,9%, на 1 апреля 2022 г. – 3,7%). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2022 г. составила 5,9 млн рублей. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 июня 2022 г. отсутствовала.

3

[4] https://mtuf.ru/upload/iblock/311/3114298a7f675169d1b0984af569d3a3.pdf

2.2.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ЕСЛИ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ НЕРАЗВИТ И ДАННЫХ, ПОЗВОЛЯЮЩИХ СОСТАВИТЬ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С СОПОСТАВИМЫМИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕДОСТАТОЧНО, ДОПУСКАЕТСЯ РАСШИРИТЬ ТЕРРИТОРИЮ ИССЛЕДОВАНИЯ ЗА СЧЕТ ТЕРРИТОРИЙ, СХОЖИХ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ХАРАКТЕРИСТИКАМ С МЕСТОПОЛОЖЕНИЕМ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА;

Определение сегмента рынка к которому принадлежит объект Оценки:

Оцениваемый объект относится к нежилой недвижимости, помещениям коммерческого назначения торгово-офисного профиля.

2.2.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН;

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК: оценщик не располагает данными о фактических данных цен сделок.

*Анализ фактических данных **о ценах предложений** с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;*

Альтернативных вариантов использования данных объектов не предусмотрено в связи с нормами Градостроительного кодекса РФ.

*Анализ **фактических данных о ценах предложений** с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект*

Исследование цен сделок позволяет сделать вывод о том, что **общепринятой единицей сравнения** (единицей, с применением которой заинтересованное лицо может получить представление о стоимости объекта в целом или совокупности объектов) является **стоимость единицы общей площади (1 м2).**

Цены предложений на рынке недвижимости в непосредственной близости от объекта оценки

В местоположении Объекта оценки наличествует порядка 3-х объявлений о продаже объектов в месте положения Объекта оценки (не далее 10 км)

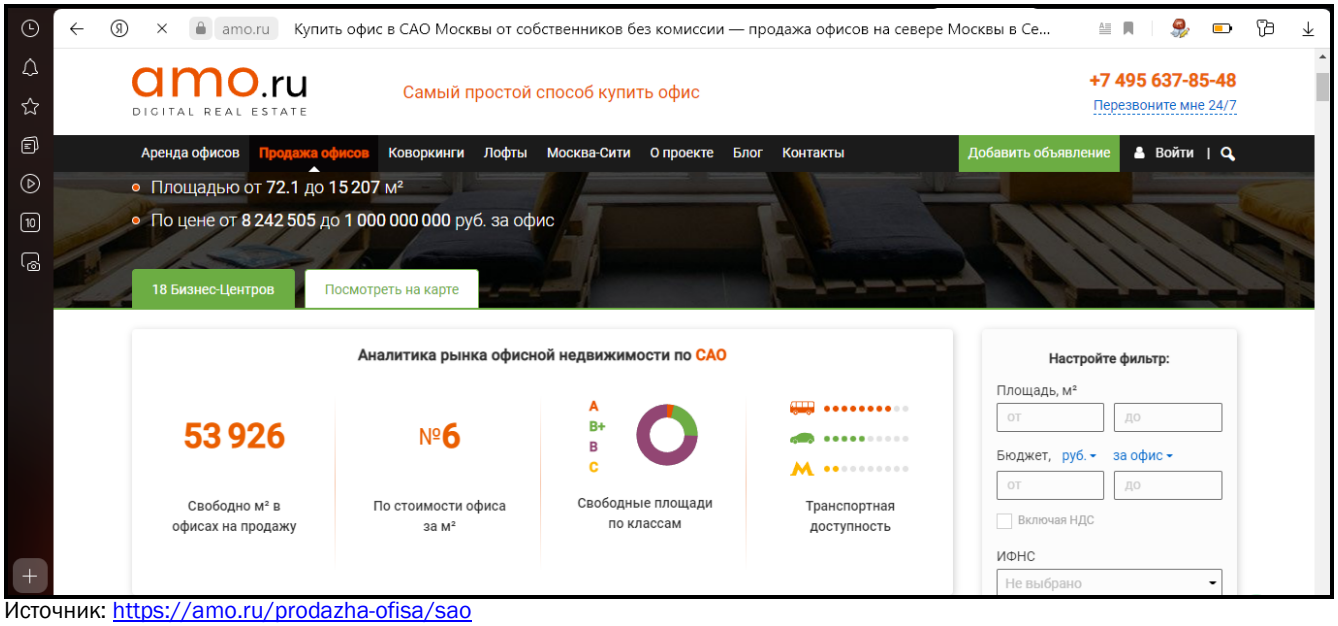
Таким образом, оценщиком для проведения дальнейших расчетов были выбраны следующие объявления:

Таблица 3

Аналоги		
Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Продаётся помещение своб. назначения, 53.2 м²\\В ПРОДАЖЕ от СОБСТВЕННИКА (физ. лицо) без комиссии нежилое помещение свободного назначения на цокольном этаже жилого дома, площадью 53,2 кв. м. с отдельным входом на первой линии Дмитровского шоссе. Высокий потолок - 3,5 метра, выполнен капитальный ремонт с заменой всех коммуникаций в сентябре 2021 года. Собственный санузел. Над самим помещением расположены офисы компаний. Развитая инфраструктура, удачное расположение - не солнечная сторона дома. Просмотр в любое удобное время. Первая линия домов. Свободная парковка во дворе. Удобный выезд на Дмитровское шоссе и Северо-Западную хорду. Отличный подъезд грузового транспорта к самому входу помещения. В помещении есть:	Продаю нежилое помещение свободного назначение в собственности более трёх лет, физ лицо, помещение сдано в аренде еще на 9 лет под детский сад, окупаемость 10 лет, в доме сделан кап ремонт, свой закрытый двор.	Продаётся офис, 59.5 м²\\Офис с Отделкой , в БЦ 7one , от метро 200 метров . Офис с ремонтом , свободная планировка , панорамное остекление , пропускная система .

1)интернет, Wi-Fi; 2)внешние камеры видеонаблюдения; 3)видео домофон, СКУД; 4)центральные коммуникации; 5)приточно-вытяжная вентиляция; 6)установлены 2-а кондиционера; 7)усилитель сигнала 2G GSM/3G/4G (900/2100/2600 мГц). Помещение находится на цокольном этаже восьмиэтажного дома, имеются два полноценных пластиковых окна в приямке с улицы размерами 1100х1250мм каждое. Тёплое, сухое помещение. Доступ 24/7. Парковка бесплатная, стихийная. Рядом много жилых домов, застраиваются новые. Пешком от метро 7 минут. Шаговая доступность от платформы и метро Петровско-Разумовская. Низкие эксплуатационные расходы. Электричество и коммунальные расходы как в квартире. Договор купли-продажи помещения вы заключаете напрямую с собственником. Без скрытых комиссий и платежей.		
Москва, Дмитровское шоссе, 51к1	Москва, Ходынский бульвар, 11	Москва, Дмитровское шоссе, 71Б
свободное назначение,	свободное, детский сад	свободное назначение,
https://domclick.ru/card/sale_free_purpose__1482576833	https://domclick.ru/card/sale_free_purpose__1614256843-09.10.22.	https://domclick.ru/card/sale_office__1608150501
13 900 000	35 175 000	13 500 000
53,2	140,7	59,5
261 278	**250 000**	**226 891**

Таким образом, Оценщик отмечает, что в пределах 6-10 км от местонахождения объекта оценки стоимость 1м2 нежилых помещений торгово-офисного профиля стоимость базируется **в районе 220 000 – 260 000 рублей.**



Источник: https://amo.ru/prodazha-ofisa/sao

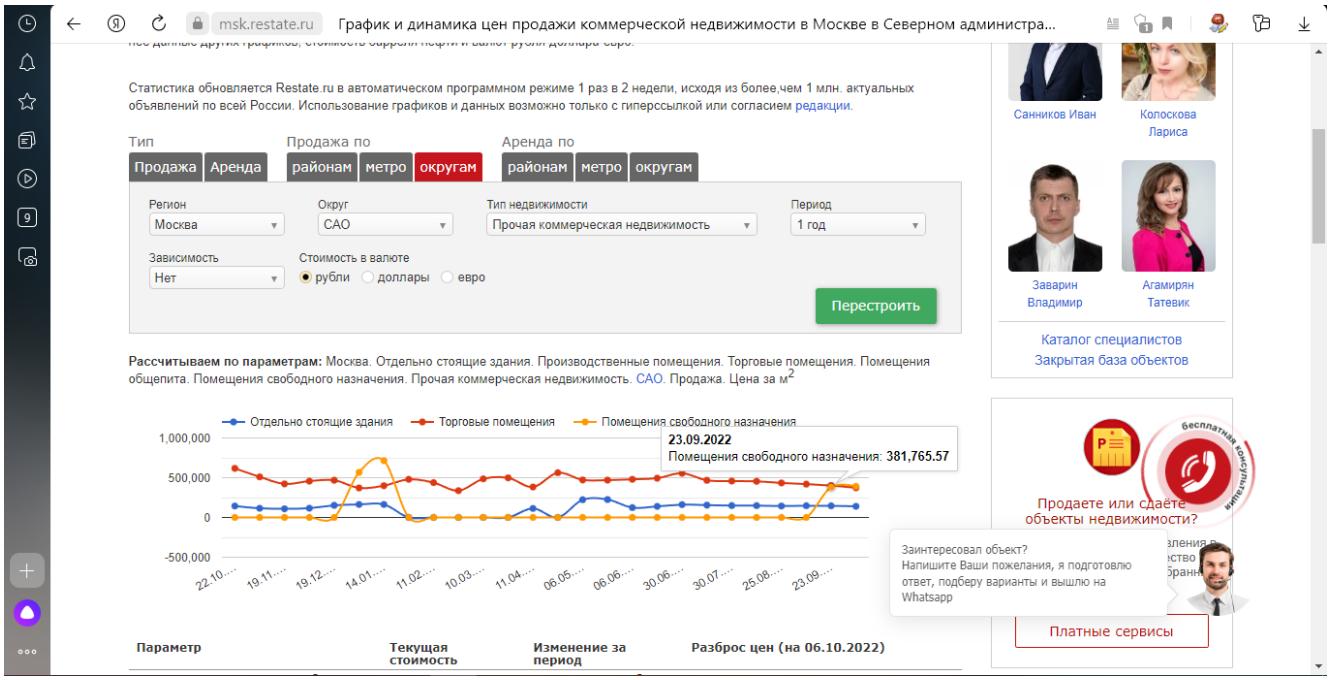
Северный автономный округ включает в себя 16 районов, 15 из которых располагаются между ТТК и МКАД. Молжаниновский район, в котором находится аэропорт Шереметьево, расположен за МКАД.

Через САО проходят крупные автомобильные магистрали, позволяющие быстро добраться до центра столицы: Ленинградское, Волоколамское и Дмитровское шоссе. Значительную часть территории округа занимают промзоны. Коммерческая недвижимость севера Москвы представлена крупными административными зданиями, активно строятся современные бизнес-центры, ведется продажа офисов.

Цена продажи коммерческой недвижимости в Москве

Индексы недвижимости Москвы показывают динамику цен на квартиры, дома, землю, коммерцию по времени и позволяют накладывать на неё данные других графиков, стоимость барреля нефти и валют рубля-доллара-евро.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более,чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции[5].



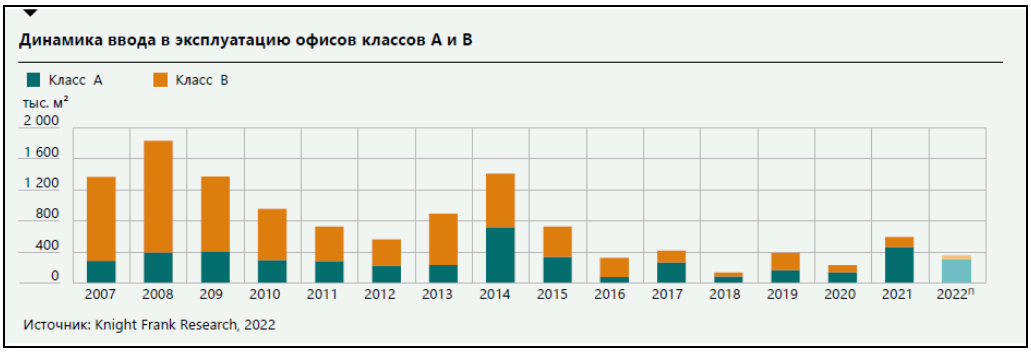
По данным сайта «restate.ru» средняя стоимость 1м2 недвижимости торгового профиля и «свободных» объектов базируется в районе 380 т.р. за 1м2.

Однако эти данные носят укрупненный характер, так как учитывают «среднюю стоимость» вне зависимости от конкретного местоположения, расположения в жилом здании или бизнес-центре, тип/вид отделки помещений и т.д.

Объем ввода офисов в I кв. 2022 г. был представлен только одним объектом – БЦ «Jazz» арендопригодной площадью 13,4 тыс. м2[6].

Доля вакантных площадей на конец I кв. 2022 г. выросла и достигла уровня 9,8% в офисах класса А и 5,8% в офисах класса В.

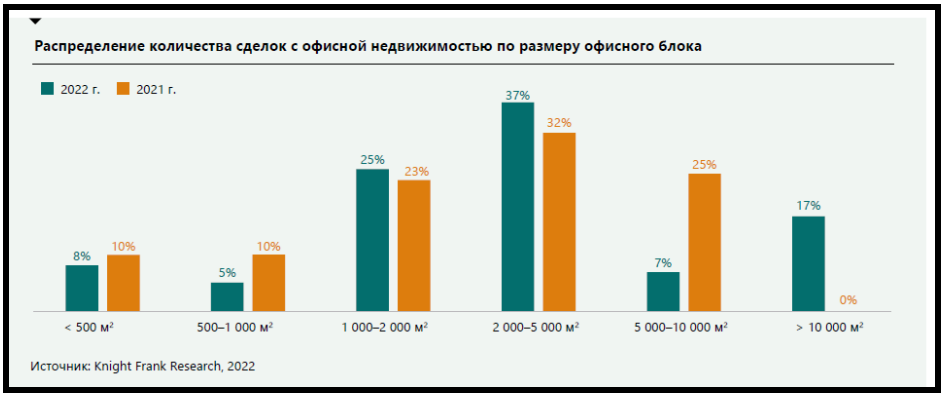
Запрашиваемые ставки аренды по итогам I кв. 2022 г. составили 26 158 руб./м2/год в классе А и 17 286 руб./м2/год в классе В.



[5] https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form3
[6] https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-l-kvartal-2022-g - обзор рынка недвижимости за 1 квартал 2022 года

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – по итогам I кв. 2022 года имел отрицательное значение и составил -21,9 тыс. м2 против 273 тыс. м2 в I кв. 2021 года.

При этом почти половина приобретенных площадей занята банками и иными финансовыми организациями, а также государственными структурами.



Наиболее большее количество сделок совершается с офисными блоками площадью от 2 000 до 5 000м2.

2.2.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ;

Цены на объекты нежилой недвижимости в городе Москве формируются под влиянием таких факторов как:

- Место расположения объекта (удаленность/близость от потоков потенциальных посетителей, удобство подъезда, наличие парковки).
- Состояние объекта (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное; чем лучше объект, тем он дороже).
- Вид отделки (без отделки, простая отделка, улучшенная или «евроотделка»).
- Размер объекта: чем больше объект, тем он дороже, хотя удельная стоимость объекта может иметь другую зависимость: чем меньше объект, тем стоимость одного квадратного метра общей площади выше).
- Этаж расположения (для коммерческих объектов расположение на первом этаже предпочтительнее)
- Конструктивное исполнение (не всегда, особенное, если предполагается будущий снос).
- Доступные коммуникации (не всегда).

Обзор основных ценообразующих факторов на коммерческие помещения.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1) Права на недвижимость. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Разница между оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют различную стоимость.

2) Условия финансирования. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3) Условия и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4) Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5) Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Конкретные диапазоны вносимых корректировок (с указанием диапазонов) определены ниже при проведении расчетов.

В сегменте коммерческой недвижимости:

- **Типичные продавцы** –физические лица (ИП)/юридические лица
- **Типичные покупатели –** физические лица (ИП)/юридические лица

Маркетинговый срок продажи- **срок экспозиции объекта**, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Опрос риелторов, а также анализ сроков экспозиции объявлений о продаже на сайтах или в листингах позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции аналогичных помещений составляет **от 4-тимесяцев до 15 месяцев**.

По данным «Статриелта» на 01.04.22 средний показатель степени ликвидности для офисных помещений – 8 месяцев (группа А – г. Москва).

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) в месяцах коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет СтатРиелт (http://www.statrielt.ru/) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1], мес.	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	9	22	15	13	16	19
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	2	14	7	6	8	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	2	13	7	6	8	9
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	2	12	6	5	7	8
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	26	17	14	19	22
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	5	23	13	11	14	17
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	4	15	9	8	10	12

Скриншот 1.1.

2.2.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Такая положительная динамика связана и с тем, что нежилые помещения подешевели до 20% и инвестиции в них окупаются быстрее. Коммерческую недвижимость можно сдать в аренду без отделки, в отличие от жилья, что также привлекает инвесторов. При этом такое помещение в аренду сдавать выгоднее, чем жилое.

Наиболее востребованы у инвесторов складские и офисные помещения, торговые объекты на пешеходных улицах.

При выборе недвижимости они учитывают локацию, наличие гипермаркетов, коммерческих зданий рядом. Чаще всего в этом году покупали площади в новостройках на первой линии по цене до 30–40 млн руб. под продуктовые магазины и аптеки.

Аналитики прогнозируют рост инвестиций в коммерческую недвижимость до 290 млн руб. Динамика продолжится до середины 2022 года, темпы роста инвестиций сократятся после окончания пандемии.

В целом, спрос на коммерческую недвижимость в России вырос за год на 15%. По данным «Авито.Недвижимость», спрос на гибкие офисы увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2021 года на 25%, на офисные помещения – на 26%, на складские помещения – на 17%, на торговые площади – на 12%.

2.3 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Внешняя информация представляет большой массив сведений, характеризующих государственные, экономические, социальные, общественные и экологические факторы, влияющие на процесс оценки и, в частности, определяющие состояние рынка недвижимости.

Данная информация является универсальной, поскольку совокупность накопленных данных может использоваться оценщиками при определении стоимости любых объектов оценки. Однако ее систематизация, анализ и формирование выводов, используемых при проведении конкретных расчетов, определяются не только видом оцениваемого объекта, но и прочими условиями задания на оценку.

Сведения общего характера являются внешними по отношению к оцениваемому объекту и узкому сегменту рынка недвижимости и рассматриваются как факторы, формирующие экономический климат, в котором совершаются сделки с недвижимостью.

Совокупный массив внешней информации можно условно разделить на следующие блоки:

- тенденции экономического развития;
- местные особенности;
- демографическая ситуация;
- законодательная и налоговая политика государства;
- покупательная способность населения;
- динамика цен;
- программа капитального строительства;
- динамика затрат на строительную продукцию;
- организация кредитования недвижимости.

Тенденции экономического развития анализируются оценщиками от общего к частному: мировой, национальный, региональный и городской уровень.

Значимость экономического развития каждого сектора зависит от размера и типа оцениваемой недвижимости.

Изучение ретроспективной динамики, позволят оценщику выявить и сформулировать экономические тенденции, определяющие стоимость недвижимости.

Вывод: других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

2.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования (п.12-21 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости не-	Договором на проведение оценки предусмотрено определение рыночной стоимости объекта оценки

движимости	
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства**, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства**. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.	Объектом капитального строительства является нежилое коммерческое помещение
Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, **которое максимизирует ее продуктивность** (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое **физически возможно**, **юридически разрешено** (на дату определения стоимости объекта оценки) и **финансово оправдано** //Согласно п. 13 ФСО № 7	
Максимизация продуктивности: *- в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.*	В целом, сегмент, к которому относятся объекты оценки можно определить как тип нежилой коммерческой недвижимости - помещение . Этому способствуют соответствующие архитектурно-планировочные решения (помещение расположено в подвале здания) *Максимальная продуктивность – использование в качестве офисного или складского помещения*
Физическая возможность: выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.	Не противоречит законодательству РФ.
Юридически разрешено: выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;	Юридические препятствия для профильного использования не обнаружены.
Финансово оправдано: анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;	**Разумность использования потенциала местоположения объекта**: местоположение – г. Москва, САО- дает возможность использования объекта оценки по своему назначению максимально эффективно. **Разумность «вписывания» объекта в характер спроса и предложения на рынке**: достаточное количество предложений. **Технологическая обоснованность застройки** участка (сроки, технологическая возможность застройки, наличие рабочей силы, менеджмента, нормативы безопасности, экологические требования и т. д.) – отрегулированы соответствующими нормативными актами.
Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.	Помещение не нуждается в ремонте.
Анализ наиболее эффективного использования позволяет **выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости**, на который ори-	Наиболее прибыльное использование объекта недвижимости- согласно разрешительной документации и виду разрешенного использования объекта.

ентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.	

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,
- на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

4.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В рамках осуществления настоящей работы по выполнению задания на оценку, проведение оценки включало в себя следующие этапы:

а) заключение с заказчиком договора об оценке;

б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, визуальный осмотр объекта;

в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;

г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки, с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Источники информации.

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся с привлечением различных источников информации. Были проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости в исследуемом районе на дату оценки. В результате, данные о сопоставимых объектах оценки были взяты из сети Интернет.

Основные подходы в оценке:

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что в основе доходного подхода лежит принцип ожидания, согласно которому стоимость актива определяется текущей ценностью всех его будущих доходов. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость за сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Для капитализации будущих доходов применяют два метода: *метод прямой капитализации* и *метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал*.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношении дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

$$V = \frac{I}{R},$$

где: *V- рыночная стоимость,*

I- доход,

R- коэффициент капитализации.

В этом методе не учитываются предположения инвестора относительно предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций, что не позволяет провести отдельный учет возврата капитала и дохода на капитал.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал в зависимости от предполагаемой динамики изменения потока доходов и расходов подразделяется на метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость со своими ставками дисконтирования, при этом отдельно учитывается реверсия капитала от продажи объекта.

$$V = \sum_{q=1}^{k} \frac{I_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k},$$

где: V- стоимость,

I_q- чистый операционный доход q-го периода,

Y- ставка дисконтирования,

V_p – денежный поток от реверсии.

Метод дисконтирования денежных потоков применим к денежным потокам любого вида, и является универсальным.

Метод капитализации по расчетным моделям основан на использовании некоторого конечного алгебраического выражения (расчетной модели), являющегося функцией дохода первого года, тенденции его изменения в будущем и коэффициента капитализации, построенного на базе нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где } R = Y + B \times SFF(n, i_p),$$

где: *B- доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта.*

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

В общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих этапов:

-проведение анализа наиболее эффективного использования объекта;

-определение денежных потоков при реализации проекта НЭИ;

-определение соответствующей нормы дисконтирования или капитализации для периодических доходных потоков, расходов и реверсии;

-капитализация доходов в текущую стоимость с учетом затрат на доведение объекта до НЭИ.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При реализации затратного подхода используется следующий алгоритм расчета:

1) Рассчитывается стоимость земли - С зем.
2) Рассчитывается полная восстановительная стоимость (стоимость замещения) улучшений - С ул.
3) Определяется накопленный улучшениями износ - НИ.
4) Определяется прибыль предпринимателя - ПП.
5) Определяется рыночная стоимость объекта - РСо путем суммирования стоимости земельного участка, стоимости улучшений и прибыли предпринимателя с дальнейшим вычитанием накопленного улучшениями износа.

Полученные данные подставляются в следующую формулу:

РСо = Сзем.+ Сул.- НИ + ПП

где

РСо - рыночная стоимость объекта, полученная при реализации затратного подхода.

Сзем – рыночная стоимость земельного участка.

Сул – рыночная стоимость улучшений.

НИ – накопленный износ.

ПП – прибыль предпринимателя

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на земельном участке.

Сул.=ЗСо,

где ЗСо - полная стоимость замещения/воспроизводства объекта.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**, который в условиях практики оценки допускает использование цен предложений на рынке. Данный метод применяется в Отчёте в рамках сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

РС = Σ (Ц1 * К1 * У1 + Ц2 * К2 * У2 + ... + Цi * Кi * Уi), где:

Цi – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

Кi – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

Уi – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТАОЦЕНКИ

Таблица 3.1

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	В соответствии со статьей 20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость объекта нежилой недвижимости и земельного участка, на котором данный объект расположен. Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов. **Доходный подход.** Оценщиком представлен обоснованный отказ от использования данного подхода в соответствующем разделе Отчета. **Затратный подход**. Оценщиком представлен обоснованный отказ от использования данного подхода в соответствующем разделе Отчета. **Сравнительный подход:** Оценщиком использовал сравнительный подход, так как имеется достаточная информация о продаже нежилой недвижимости в месте расположения объектов. Кроме этого, учитывалась особенность определения рыночной стоимости земельного участка, к которому, в частности, не применим затратный подход

4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1 п.12)

В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);
- замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок купли-продажи с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения) в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

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

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки зачастую применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

4.2.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки:

Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0004015:6167, общей площадью 121,2м2, местоположение: город Москва, ул. Башиловская, д.21.

Выбор сопоставимых объектов.

В распоряжении Специалистов отсутствует информация о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. сведения об условиях продажи и реальной цене сделки носят, как правило, конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок, вносимых таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Выбор сопоставимых объектов для объекта производился на основании данных Internet. В ходе анализа указанных источников области было выбрано несколько сопоставимых объектов.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта, на дату оценки, в непосредственной близости от объекта оценки к реализации предложено 3 объекта.

Таблица 3.1.1

Аналоги

Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Продаётся помещение своб. назначения, 53.2 м²\\В ПРОДАЖЕ от СОБСТВЕННИКА (физ. лицо) без комиссии нежилое помещение свободного назначения на цокольном этаже жилого дома, площадью 53,2 кв. м. с отдельным входом на первой линии Дмитровского шоссе. Высокий потолок - 3,5 метра, выполнен капитальный ремонт с заменой всех коммуникаций в сентябре 2021 года. Собственный санузел. Над самим помещением расположены офисы компаний. Развитая инфраструктура, удачное расположение - не солнечная сторона дома. Просмотр в любое удобное время. Первая линия домов. Свободная парковка во дворе. Удобный выезд на Дмитровское шоссе и Северо-Западную хорду. Отличный подъезд грузового транспорта к самому входу помещения. В помещении есть:1)интернет, Wi-Fi;2)внешние камеры видеонаблюдения; 3)видео домофон, СКУД;4)центральные коммуникации;5)приточно-вытяжная вентиляция; 6)установлены 2-а кондиционера;7)усилитель сигнала 2G GSM/3G/4G (900/2100/2600 мГц). Помещение находится на цокольном этаже восьмиэтажного дома, имеются два полноценных пластиковых окна в приямке с улицы размерами 1100х1250мм каждое. Тёплое, сухое помещение. Доступ 24/7. Парковка бесплатная, стихийная. Рядом много жилых домов, застраиваются новые. Пешком от метро 7 минут. Шаговая доступность от платформы и метро Петровско-Разумовская. Низкие эксплуатационные расходы. Электричество и коммунальные расходы как в квартире. Договор купли-продажи помещения вы заключаете напрямую с собственником. Без скрытых комиссий и платежей.	Продаю нежилое помещение свободного назначение в собственности более трёх лет, физ лицо, помещение сдано в аренде еще на 9 лет под детский сад, окупаемость 10 лет, в доме сделан кап ремонт, свой закрытый двор.	Продаётся офис, 59.5 м²\\Офис с Отделкой , в БЦ 7one , от метро 200 метров . Офис с ремонтом , свободная планировка , панорамное остекление , пропускная система .
Москва, Дмитровское шоссе, 51к1	Москва, Ходынский бульвар, 11	Москва, Дмитровское шоссе, 71Б
свободное назначение,	свободное, детский сад	свободное назначение,
https://domclick.ru/ card/sale__free_purpose_1482576833	https://domclick.ru/card/sale__free_purpose_1614256843-09.10.22.	https://domclick.ru/card/sale__office__1608150501
13 900 000	35 175 000	13 500 000
53,2	140,7	59,5
261 278	**250 000**	**226 891**

4.3.2. Внесение корректировок

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

Таблица 3.1.1.1

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	*Элементы сравнения для сделок купли-продажи*
1-ая группа элементов сравнения	
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды
	1.2. Сервитуты и общественные обременения
	1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств

Группа факторов	*Элементы сравнения для сделок купли-продажи*
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку
	3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени
	4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
2-ая группа элементов сравнения	
5. Характеристика населенного пункта	5.1. Статус населенного пункта
	5.2. Численность населения
	5.3. Средняя заработанная плата
	5.4. Объем жилищного строительства
3-ая группа элементов сравнения	
6. Локальные характеристики местоположения	6.1. Местонахождение в пределах города
	6.2. Наличие ж/д ветки
	6.3. доступ к объекту
	6.4. наличие ограждения
4-ая группа элементов сравнения	
7. Физические характеристики	7.1. Фактор масштаба
	7.2. тип объекта
	7.3. наличие отопления
	7.4. материал стен
	7.5. этаж расположения
	7.6 высота потолков
	7.7. наличие грузоподъемных механизмов
	7.8. наличие холодильных камер
	7.9. класс качества
	7.10 физическое состояние
8. Функциональное назначение	8.1. Функциональнее назначение

Корректировка на наличие НДС. Корретировка не проводилась, в объявлении о продаже отсутствует необходимая информация.

Качество прав на улучшения: в отношении объекта оценки, равно как и объектов-аналогов, реализуется право собственности. Иное в данных объявлений о реализации не указано.

Корректировка по данному основанию не проводилась.

Корректировка на сервитуты и «общественные обременения».

Стоимость объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Корректировка на качество прав в отношении объектов недвижимости связанное с наличием сервитутов и общественных обременений не производилось, так как типичными считаются обременения, связанные с правом проезда, прохода и т.п.

Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Корректировка не производилась. В отношении объекта оценки (на основе данных ЕГРН) и в отношении объектов-аналогов информации о сервитутах и общественных обременениях нет.

При анализе *условий финансирования* рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей;
- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, бартер, расчёт векселями и пр.).

Корректировка не вводилась. Информация о нетипичных условиях продажи отсутствует.

Группа факторов, именуемая ***особыми условиями***, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно – за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

В данном случае, Заказчик находится в процедуре банкротства, однако в основу определения начальной стоимости имущества, реализуемого посредством открытых торгов (аукционов) **лежит рыночная стоимость**, определяемая на советующую дату оценки. Внесение иных корректировок (на ликвидность и прочее) ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» не предусмотрено.

Корректировка не вводилась.

Время продажи (условия рынка).

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она может быть скорректирована внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость **за промежуток времени** от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она может быть скорректирована внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен на земельные участки за период между этими датами в результате сезонных и циклически колебаний, а также инфляции.

Оптимальным, по мнению В.И. Петрова[7], индикатором изменения цен на рынке является перепродажа одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими характеристиками.

Оценщик полагает, что с учетом рестроспективной оценки и ограниченного круга аналитического материала проанализировать влияние внеинфляционных показателей достаточно трудно.

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная

[7] *В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 52-53.*

ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки на продажу.

Поправка на *время продажи ($П_в$)* рассчитывается по формуле:

$$П_в = I^{\left(\frac{n}{12}\right)},$$

где:

I – годовой уровень инфляции, служит для определения среднемесячного уровня инфляции;

n – количество полных месяцев, истекших от даты выставления сопоставимого объекта до даты оценки.

В данном случае корректировка на условия рынка (время продажи) не проводилась.

На дату оценки актуальными данными по инфляции являются данные на конец сентября – начало октября 2022 года:

Корректировка не производилась.

Рыночные условия. Возможность торга.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.22. Скидка на торг для офисных помещений г. Москвы оставит в среднем 6%.

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt (http://www.statrielt.ru/), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах: - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади, - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники,

2-ая группа элементов сравнения

Характеристика населенного пункта.

Статус населенного пункта – субъект РФ город Москва, Северный административный округ – местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов.

Местоположение, как правило, наиболее существенный и динамичный фактор, который влияет на стоимость объекта и который трудно поддается объективному описанию. В результате оценки объекта недвижимости данному критерию уделяется особое внимание, чем остальным, что вполне оправдано, из-за степени его влияния на рынке недвижимости.

Для многих людей местоположение является самым наиболее важным условием при выборе объекта недвижимости. Существуют множество параметров, по которым можно охарактеризовать местоположение.

Влияние местоположения можно разделить на макро- и микрофакторы.

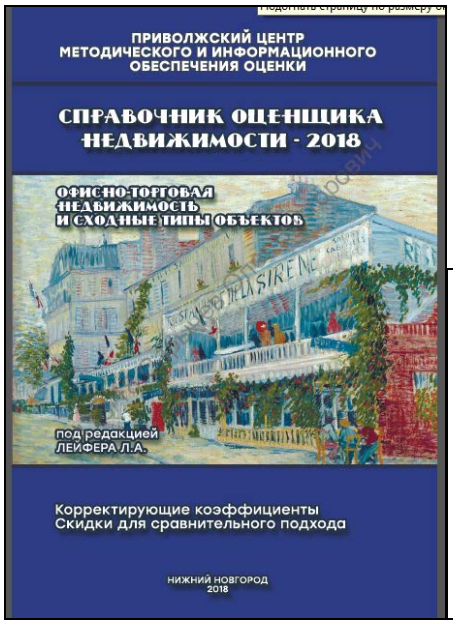
Макрофакторы — это близость объекта недвижимости к крупным городским центрам, а микрофакторы — это его непосредственное окружение.

В долгосрочном плане стоимость недвижимости зависит не только от влияния существующих макро- и микрофакторов местоположения, по и оттого, насколько они меняются со временем[8].

Основания для корректировки отсутствуют

3-я *группа элементов сравнения «Локальные характеристики местоположения»*

В основу корректировки положен подход, отраженный в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов»



5. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА 132
Предварительные замечания *132*
5.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА 133
5.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО «КРАСНОЙ ЛИНИИ» 147
5.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – БЛИЗОСТЬ К ОСТАНОВКАМ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА 151
5.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РАССТОЯНИЕ ДО МЕТРО (В МИНУТАХ) 155
5.5. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ПЕШЕХОДНЫЙ ТРАФИК 163
5.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СРЕДНЯЯ ПРОХОДИМОСТЬ В ДЕНЬ (ДЛЯ ВЫСОКОКЛАССНОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ) 168
5.7. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ПАРКОВКИ 171
5.8. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ДОСТУП К ОБЪЕКТУ 176

Скриншот 1.2

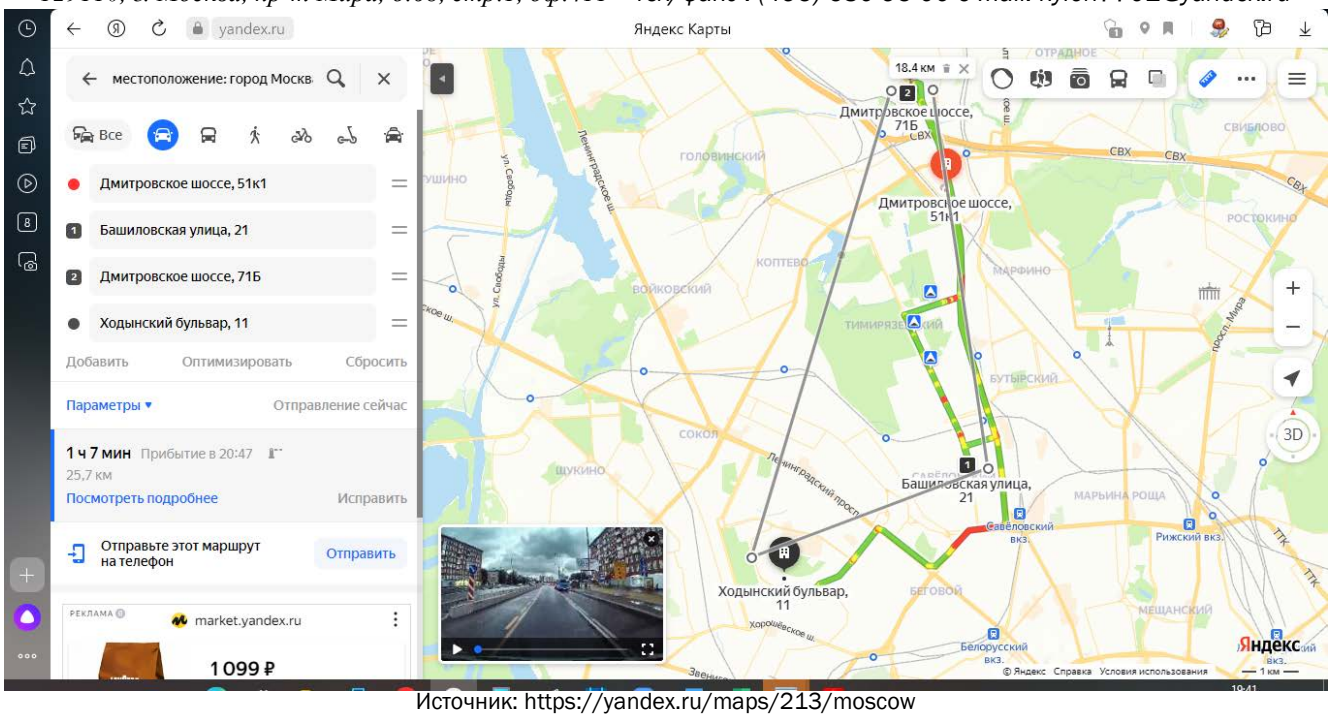
Элементы сравнения:
- *местонахождение в пределах города*
- *расположение относительно красной линии*
- *близость к остановкам общественного транспорта*
- *расстояние до метро*
- *тип парковки*
- *доступ к объекту*

<u>Корректировка на « локальное местоположение в пределах города»</u>.

Оценщик полагает, что основания на проведение локальной корректировки в пределах города отсутствуют, так как объекты расположены в пределах сходной локации.

Расстояние от объекта оценки до аналогов порядка 3,5- 7 км.

[8] Гудкова В. С., Ряхимова Г. Р., Смирнова Ю. О. Влияние факторов местоположения на стоимость недвижимости // Молодой ученый. — 2017. — №11. — С. 200-204. — URL https://moluch.ru/archive/145/40768/ (дата обращения: 11.05.2019).



Источник: https://yandex.ru/maps/213/moscow

Основания для корректировки отсутствуют.

- расположение относительно «красной линии»

Красные линии (КЛ) – границы территории общего пользования и улично-дорожной сети, выделенной из остальной части территории города. **красная линия – это условная межа, которая проходит между любой общественной территорией (улицами, проездами, площадями, а также между линейными объектами (ЛЭП, ЛС, трубопроводами, автомобильными трассами, линиями ж/д сообщения и т.д.) и той зоной, где ведётся строительство.**

Корректировка на тип подъезда рассчитана на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте https://statrielt.ru/ (по данным на 01. 04.2022 г.):

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

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

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

на Красную линию коммерческих зданий и помещений – корректировки на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

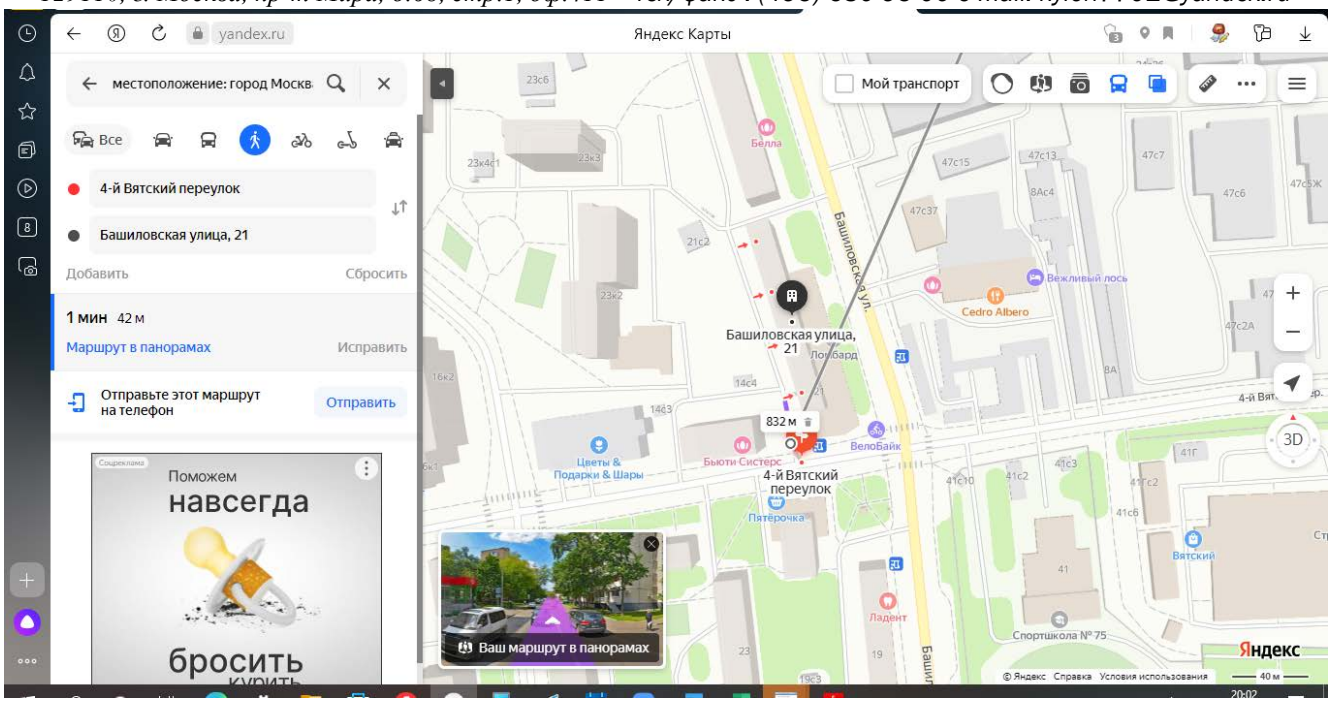
Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади)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

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

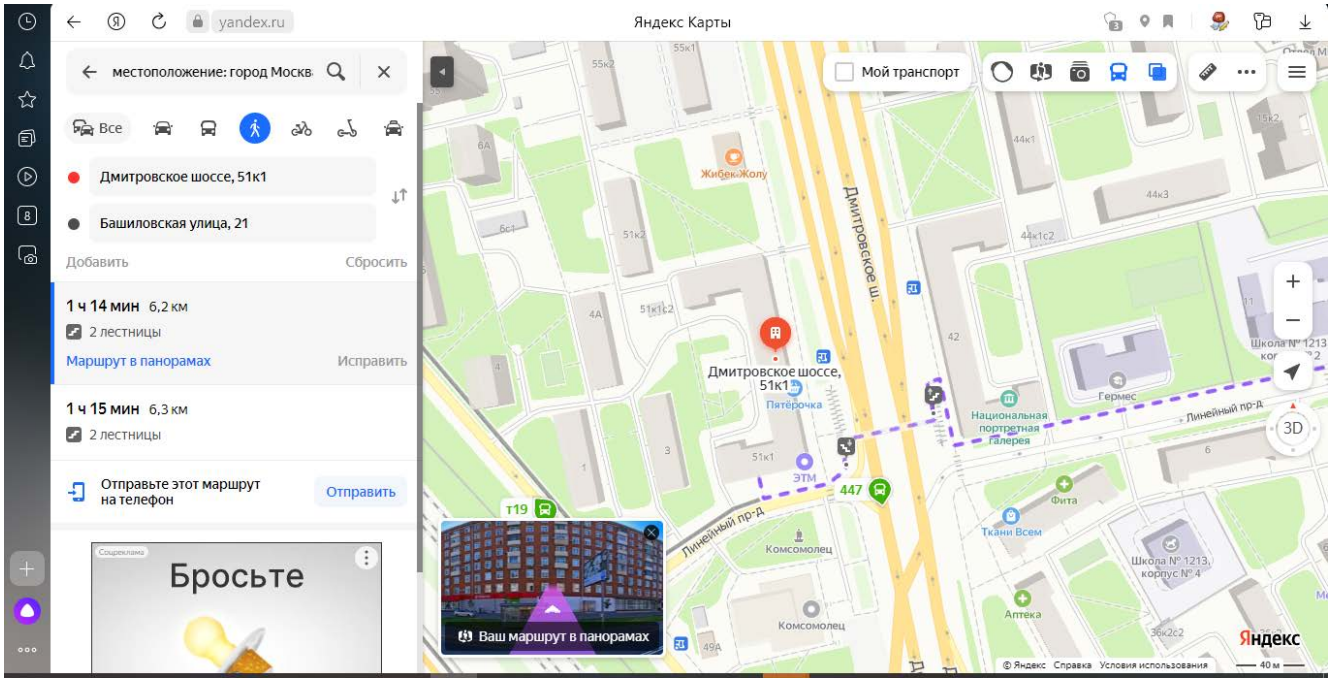
Итоги расчетов СтатРиелт (http://www.statrielt.ru/) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,87	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,88	0,84

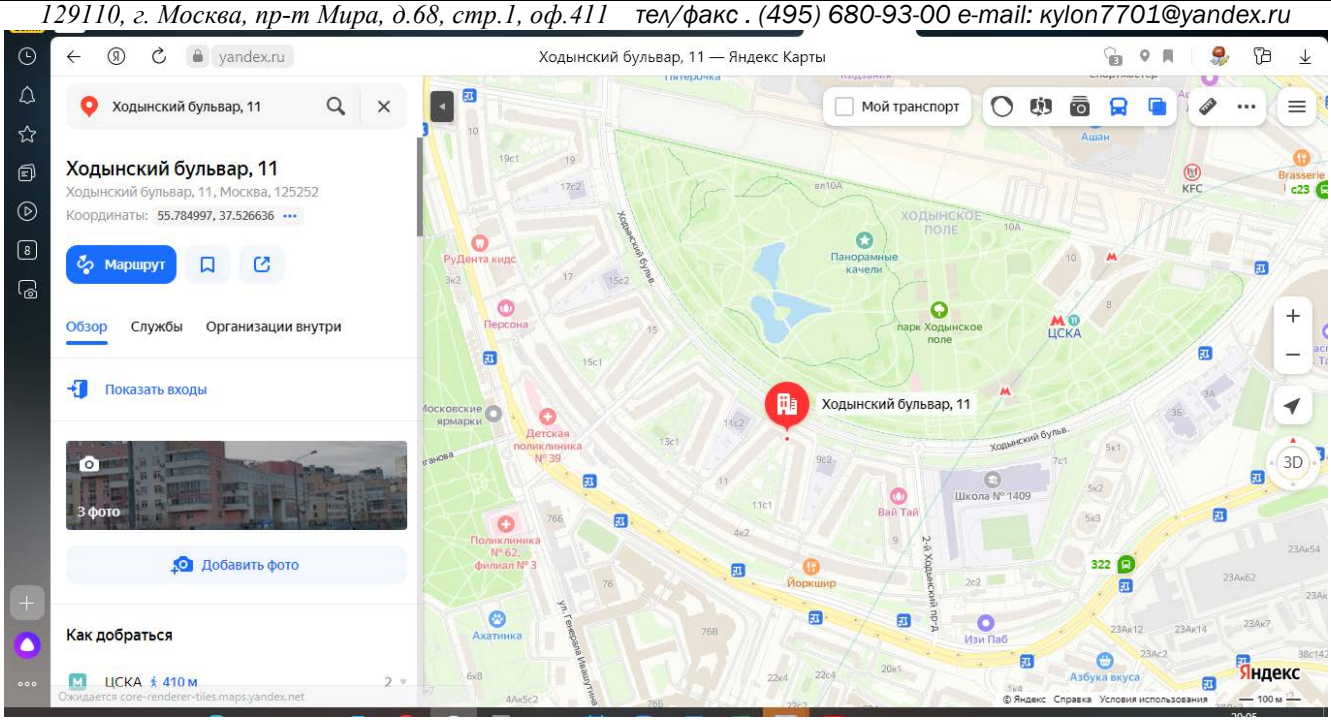
Расположение объекта оценки:



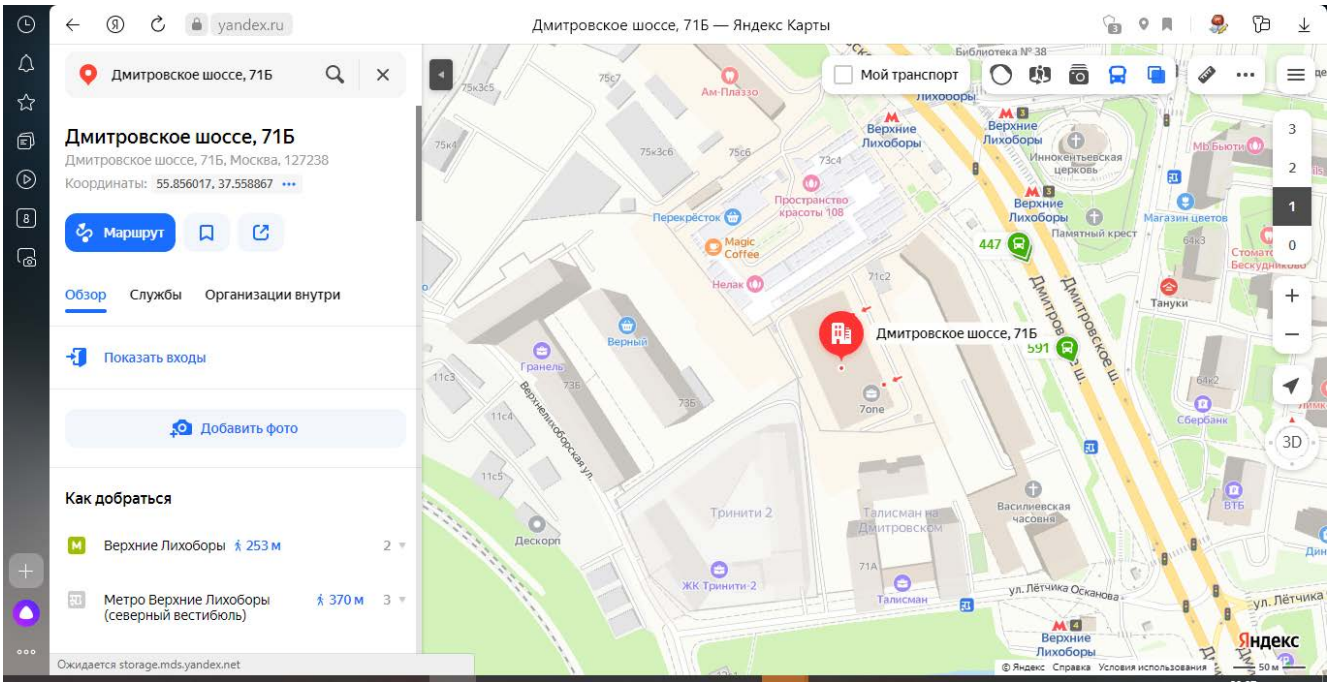
Аналог №1 имеет выход на Дсмитривское шоссе:



Расположение аналога 2:



Расположение аналога 3:

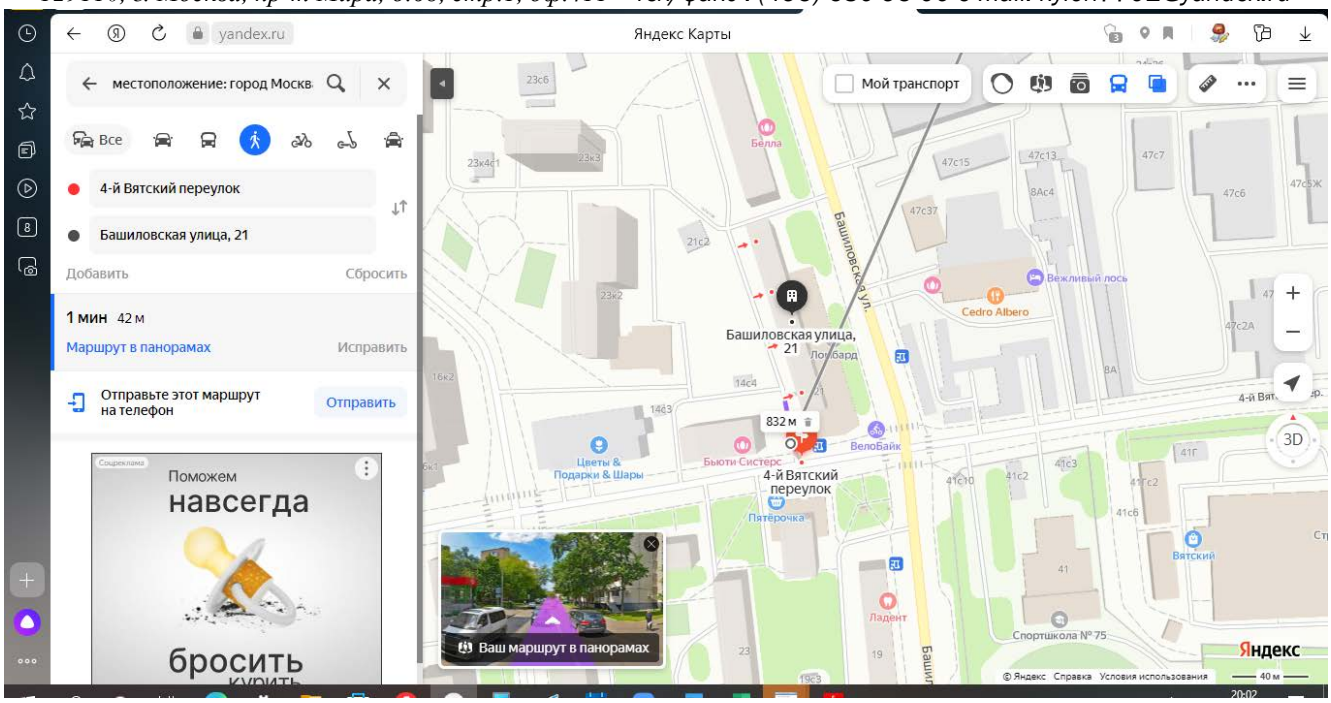


Оценщик полагает, что в корректировке нуждается аналог №1, имеющий выход на автомагистраль – Дмитровское шоссе.

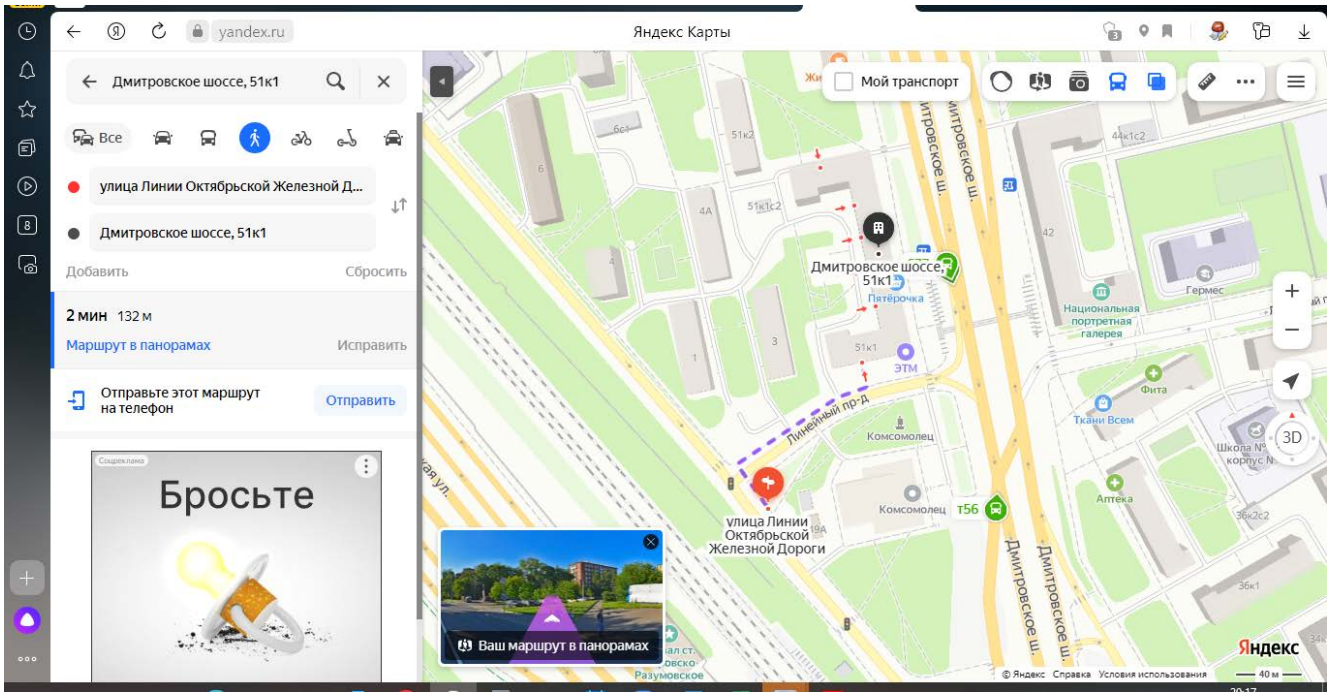
Согласно вышеприведенным данным корректировка составит: 0,84/1-1 = -16%.

-корректировка на близость к остановкам общественного транспорта

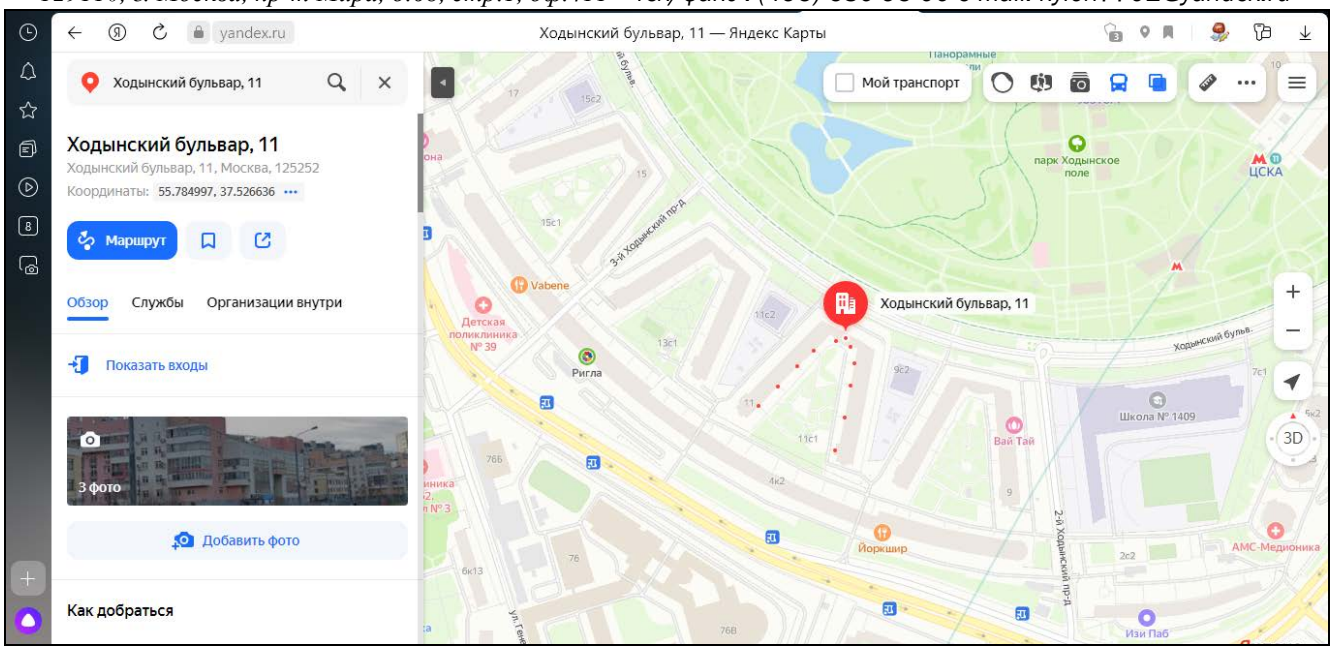
Расположение объекта оценки:



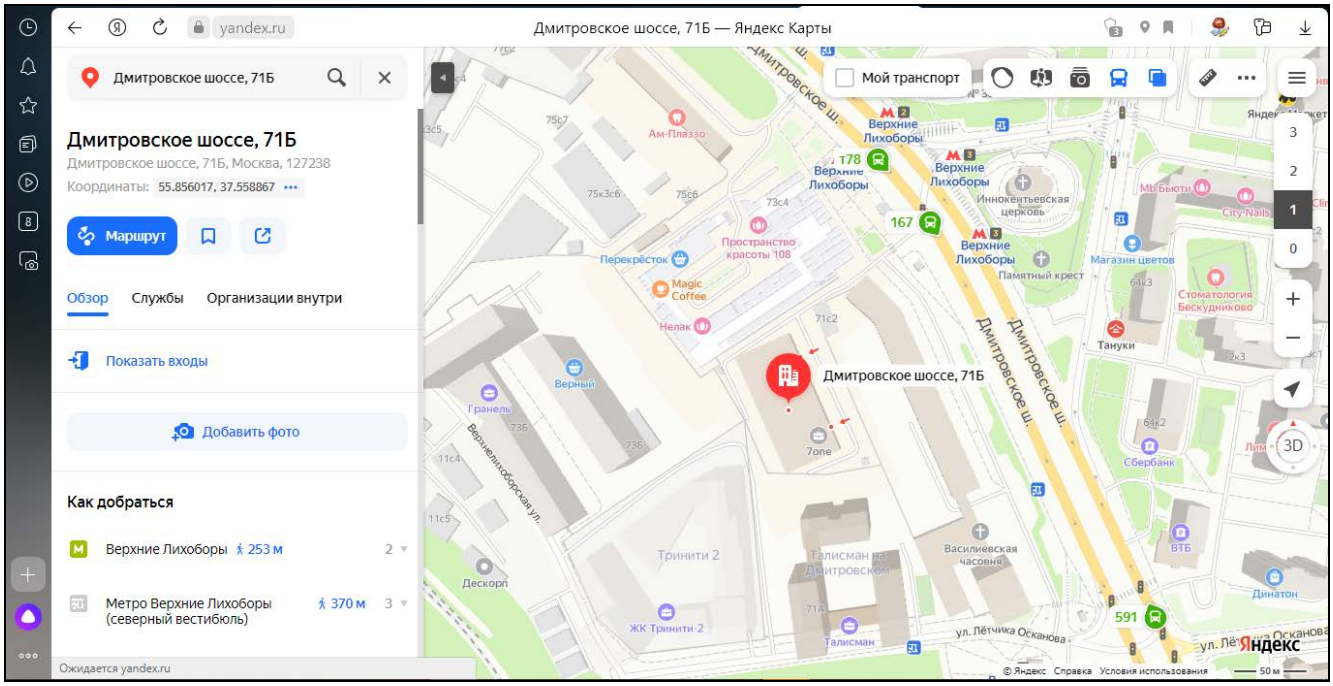
Расположение аналога 1:



Расположение аналога 2:



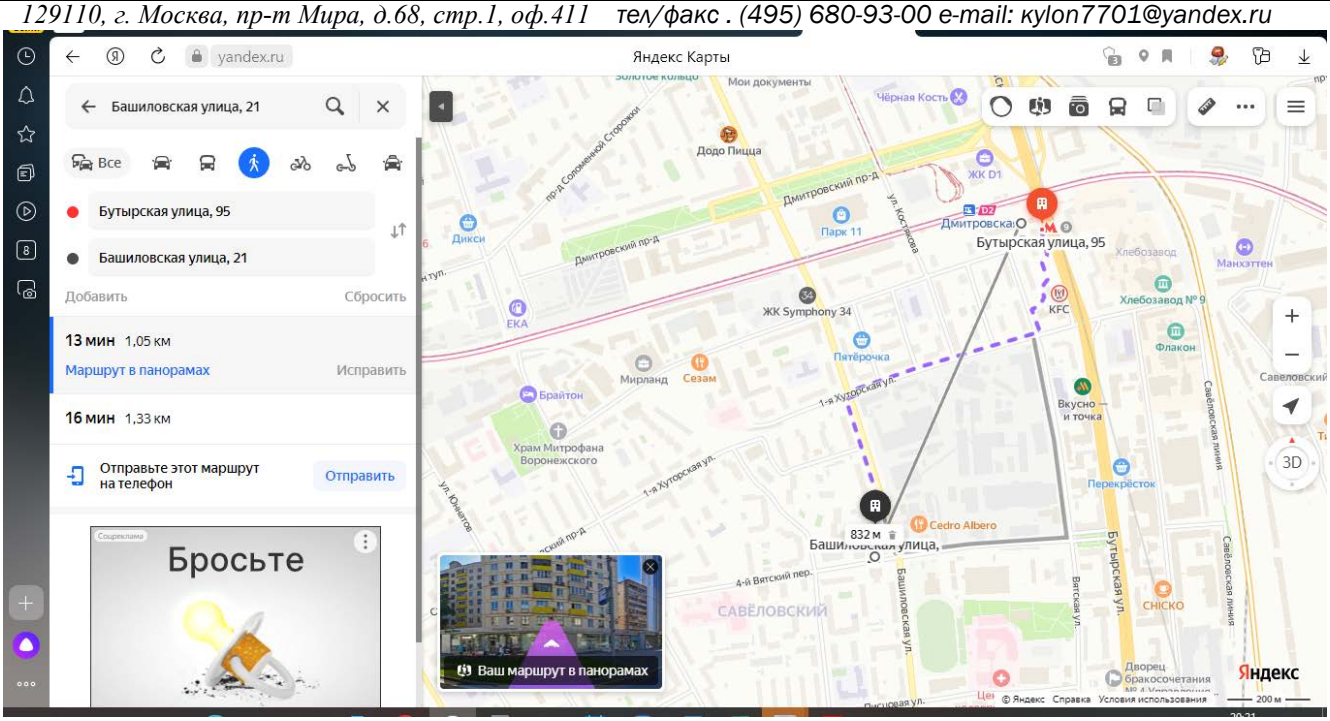
Расположение аналога 3:



Основания для корректировки отсутствуют. Все объекты расположены в относительной близости к остановкам общественного транспорта.

-корректировка на расстояние до метра (в минутах)

Расстояние от Объекта оценки до метро «Дмитровское» порядка 15 минут (1.03 км)



<u>Расстояние объектов-аналогов до метро:</u>

Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Петровско-Разумовская, 730 м (10 мин.)	Хорошёвская, 1.5 км (17 мин.)	Селигерская, 1.5 км (19 мин.)

Основания для корректировки отсутствуют, объекты расположены от станций метро в доступности от 10 до 20 минут.

<u>- доступ к объекту.</u>

Закрытая территория характеризуется расположение одного или нескольких объектов на земельном участке имеющим ограждение в виде забора.

То есть территория закрыта для прохождения посторонних граждан или проезда автомашин.

Оценщик не располагает данными об ограниченном доступе к объекту оценки и объектам-аналогам.

Корректировка не производилась.

4-я группа элементов сравнения. «Физические характеристики»

Общая площадь.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

C=b S

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Подогнать страницу по размеру окна

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Поиск по сайту
Искать

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2022 года

Вход для пользователей
Здравствуйте, Олег
Выйти

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{n}$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.
Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,624
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,557

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

Согласно данной таблице, корректировка по занимаемой площади составит:

Таблица 3.4.

Физические характеристики		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь объекта	м2	121,2	53,2	140,7	59,5
Корректировка	%		-13%	3%	-11%

Тип объекта.
Все объекты, равно как и объект оценки, относятся к помещениям.
Корректировка не производилась.

Корректировка на этаж расположения
В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» на 01.04.22

Подогнать страницу по размеру окна

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Поиск по сайту

Искать

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Вход для пользователей

Здравствуйте, Олег

Выйти

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт (http://www.statrielt.ru/) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,77	**0,73**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,88	**0,80**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,86	**0,82**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,83	**0,79**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,92	**0,82**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	1,05	**0,92**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,03	1,08	**1,05**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	**0,97**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,86	**0,84**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	**0,86**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,86	**0,83**

Корректировка на «состояние внутренней отделки»:

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.22:

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

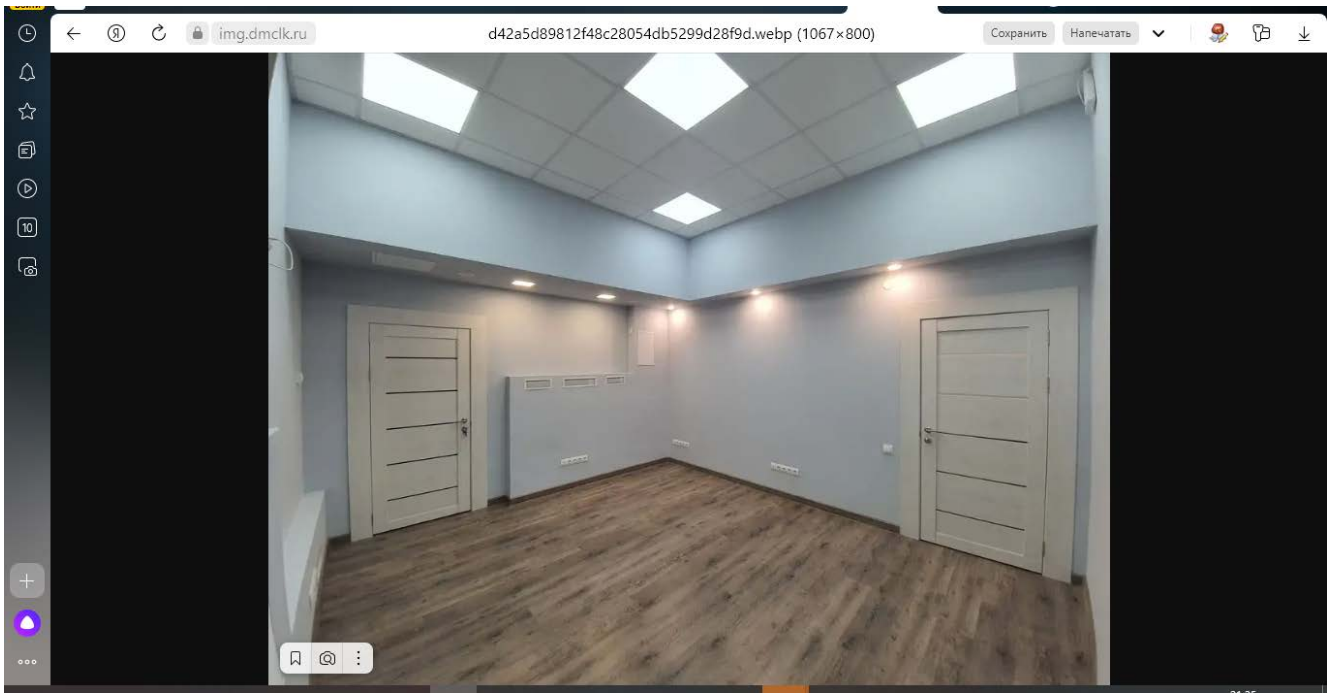
местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatrielt (http://www.statrielt.ru/) на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,94	**0,90**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	**1,05**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,23	**1,16**

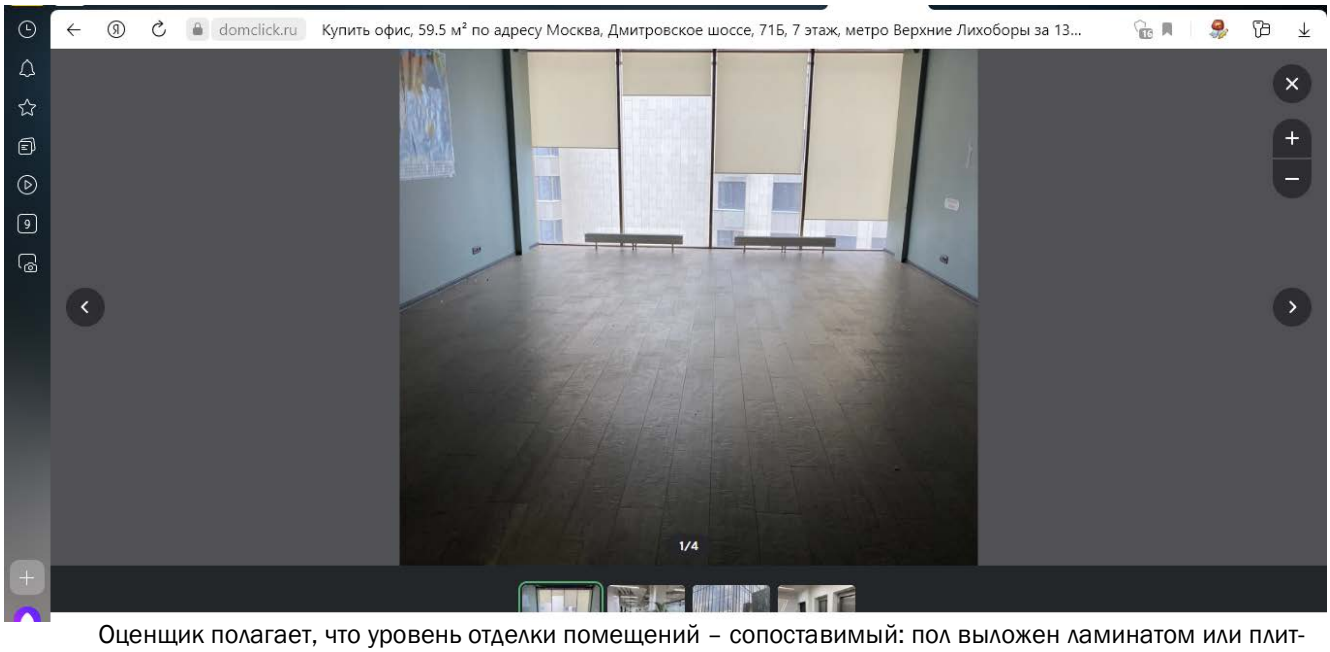
Объект оценки имеет улучшенную отделку.

Аналог 1



Аналог 2: данных нет

Аналог 3



Оценщик полагает, что уровень отделки помещений – сопоставимый: пол выложен ламинатом или плиткой, стены оклеены обоями или отделаны МДФ-панелями, освещение - навесной потолок с люминесцентными или энергосберегающими лампами.

Основания для корректировки отсутствуют.

5-я группа элементов сравнения. «Функциональное назначение»

Описание:

Таблица 3.2.

Наименование	Описание
Объект оценки	Офисное помещение
Аналог 1	Помещение свободного назначения
Аналог 2	Помещение свободного назначения
Аналог 3	офис

Основания для корректировки отсутствуют.

Корректировка по коммуникационному оснащению:

Согласно пункту 22 Федерального стандарта оценки №7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости:

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

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

Подключение к коммуникациям или реальная возможность подключения к коммуникациям – достаточно весомый при формировании стоимости объекта фактор. Поскольку подключение к коммуникациям действительно увеличивает стоимость объекта, то данный фактор при его наличии обязательно будет отражен в оферте. Если же в объявлении нет информации о наличии либо отсутствии инженерных коммуникаций, то это скорее всего означает, что эти коммуникации отсутствуют на земельном участке.

Указание в оферте коммуникаций по границе, вблизи, рядом с участком, а также возможности подключения без наличия технического условия, не является свидетельством, что данный земельный участок обеспечен коммуникациями

Если наш объект оценки подключен к коммуникации, а объект-аналог нет, то удельную стоимость объекта-аналога мы должны скорректировать в сторону повышения, а если объект оценки не подключен к коммуникации, а объект-аналог подключен, то удельную стоимость объекта-аналога мы должны скорректировать в сторону понижения. Объект оценки подключен к центральным коммуникациям, равно как и объекты-аналоги, о чем указано в объявлениях о продаже, а также подтверждено интервьюированием продавцов.

Объект оценки, равно как и объекты-аналоги имеют центральные коммуникации.

Основания для корректировки отсутствуют.

Итоговый расчет:

Таблица 3.3.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип здания		Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:09:0004015:6167, общей площадью 121,2м2, местоположение: город Москва, ул. Башиловская, д.21	Продаётся помещение своб. назначения, 53.2 м²\\В ПРОДАЖЕ от СОБСТВЕННИКА (физ. лицо) без комиссии нежилое помещение свободного назначения на цокольном этаже жилого дома, площадью 53,2 кв. м. с отдельным входом на первой линии Дмитровского шоссе. Высокий потолок - 3,5 метра, выполнен капитальный ремонт с заменой всех коммуникаций в сентябре 2021 года. Собственный санузел. Над самим помещением расположены офисы компаний. Развитая инфраструктура, удачное расположение - не солнечная сторона дома. Просмотр в любое удобное время.первая линия домов. Свободная парковка во дворе. Удобный выезд на Дмитровское шоссе и Северо-Западную хорду. Отличный подъезд грузового транспорта к самому входу помещения.В помещении есть:1)интернет, Wi-Fi; 2)внешние камеры видеонаблюдения;3)видео домофон, СКУД; 4)центральные коммуникации; 5)приточно-вытяжная вентиляция; 6)установлены 2-а кондиционера; 7)усилитель сигнала 2G GSM/3G/4G (900/2100/2600 мГц). Помещение находится на цокольном этаже восьмиэтажного дома, имеются два полноценных пластиковых окна в приямке с улицы размерами 1100х1250мм каждое. Тёплое, сухое помещение. Доступ 24/7. Парковка бесплатная, стихийная. Рядом много жилых домов, застраиваются новые. Пешком от метро 7 минут. Шаговая доступность от платформы и метро Петровско-Разумовская.	Продаю нежилое помещение свободного назначение в собственности более трёх лет, физ лицо, помещение сдано в аренде еще на 9 лет под детский сад, окупаемость 10 лет, в доме сделан кап ремонт, свой закрытый двор.	Продаётся офис, 59.5 м²\\Офис с Отделкой , в БЦ 7one , от метро 200 метров . Офис с ремонтом , свободная планировка , панорамное остекление , пропускная система .
Местоположение		местоположение: город Москва, ул. Башиловская, д.21	Москва, Дмитровское шоссе, 51к1	Москва, Ходынский бульвар, 11	Москва, Дмитровское шоссе, 71Б

Вид использования		офисное помещение	свободное назначение,	свободное назначение,	офис
Источник информации			https://domclick.ru/card/sale__free_purpose__1482576833	https://domclick.ru/card/sale__free_purpose__1614256843-09.10.22.	https://domclick.ru/card/sale__office__1608150501
Цена продажи, с НДС	руб.		13 900 000	35 175 000	13 500 000
Общая площадь объекта	м2	121,2	53,2	140,7	59,5
Цена за единицу площади	руб./м2		261 278	250 000	226 891
Корректировка на наличие НДС -20%			0,0%	0,0%	0,0%
Цена за единицу площади	руб./м2		261 278	250 000	226 891
1-ая группа элементов сравнения					
Качество прав					
Вид права на улучшения		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Вид права на земельный участок		право собственности	право собственности	право собственности	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сервитуты и общественные обременения		типичные (право проезда, право проведения коммуникаций и т.п.)	типичные (право проезда, право проведения коммуникаций и т.п.)	типичные (право проезда, право проведения коммуникаций и т.п.)	типичные (право проезда, право проведения коммуникаций и т.п.)
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования		типичные	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Особые условия		банкротство	нет	договор аренды	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	
Время продажи (условия рынка)			28.09.2022	09.10.2022	18.09.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Рыночные условия (возможность торга)			есть	нет	
Корректировка на "уторговывание"	%		-13,0%	0,0%	-13,0%
Общая корректировка	%		-21,0%	0,0%	-21,0%
Скорректированная цена	руб./м2		206 410	250 000	179 244
2-ая группа элементов сравнения					

Характеристика населенного пункта					
Населенный пункт		город Мсоква	город Мсоква	город Мсоква	город Мсоква
Округ		Северный административный округ	Северный административный округ	Северный административный округ	Северный административный округ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб./м2		206 410	250 000	179 244
3-ая группа элементов сравнения					
Локальные характеристики местоположения					
Местонахождение в пределах города		сопоставимое, САО	сопоставимое, САО	сопоставимое, САО	сопоставимое, САО
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корретировка на "красную линию"		нет	выход на Дмитровское шоссе	нет	выход на Дмитровское шоссе
Долевая корректировка	долл.ед.	0,84	1,00	0,84	0,84
Корректировка	%		-16,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Местонахождение в пределах города		м. Дмитровское (15 мин)	Петровско-Разумовская, 730 м (9 мин.)	Хорошёвская, 1.5 км (17 мин.)	Селигерская, 1.5 км (19 мин.)
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Доступ к объенкту		открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка	%		-16,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб./м2		173 384	250 000	179 244
4-ая группа элементов сравнения					
Физические характеристики					
Общая площадь объекта	м2	121,2	53,2	140,7	59,5

Корректировка	%	СтатРиелт	-13%	3%	-11%
Тип объекта		отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
на этаж расположения		подвал	цоколь	первый	седьмой
Корректировка	%		-10,87%	-18,00%	-15,00%
Физическое состояние объекта и состояние внутренней отделки		повышенная	повышенная	повышенная	повышенная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка	%		-23,9%	-15,0%	-26,0%
Скорректированная цена продажи	руб./м2		131 945	212 500	132 641
5-ая группа элементов сравнения					
Фукнциональное предназначение		офисное помещение	свободное назначение,	свободное назначение,	производственное назначение
Долевая корректировка	долл.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Коммуникации		централизованные	централизованные	централизованные	централизованные
Коректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб./м2		131 945	212 500	132 641
Коэффициент вариации (степень однородности аналогов, не более 33%)	%	29,1%			
Количество корректировок	ед.		4	2	3
Весовой коэффициент	%	100,0%	23,08%	46,15%	30,77%
Средневзвешенная стоимость объекта оценки	руб./м2	169 335			
Стоимость Объекта оценки округленно:	**руб.**	**20 523 400**			

Коэффициент вариации составил 29.1% (при норме до 33%)..

Веса аналогов:

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости.

Простой расчет средней арифметической величины цен, отобранных аналогов применяется редко.

Для получения более точного результата применяется формула средневзвешенной величины[9].

При этом удельные веса присваиваются скорректированным ценам аналогов в зависимости от следующих факторов:

- ***количеству внесенных поправок***,
- абсолютная величина поправок,
- достоверность и полнота информации и прочее.

Оценщик за основу взял фактор количества внесенных поправок.

Расчет весовых коэффициентов скорректированных цен 1 кв. м площади производится исходя из количества внесенных в цены объектов-аналогов корректировок, а также степени отклонения скорректированного значения цены объекта-аналога от первоначального. Т.е. наивысший весовой коэффициент имеют аналоги, в наименьшей степени подвергшиеся корректировке.

Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода составила, округленно:

20 523 400

(Двадцать миллионов пятьсот двадцать три тысячи четыреста) рублей

[9] В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 153.

4.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому на завершающем этапе оценки встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости. При этом необходимо учитывать, что каждый из подходов имеет свои достоинства и недостатки.

Выбор итоговой оценки стоимости зависит во многом от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Согласование результатов, полученных различными подходами, проводился путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности. При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциального инвестора и продавца:

Затратный подход. При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).Данный подход не применялся.

Сравнительный подход представлен методом сравнительного анализа объектов-аналогов. Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях.

Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, поэтому вес присваиваем немного больший чем затратному подходу 53%.

Доходный подход не применялся.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$C_p = C_з \times Q_1 + C_c \times Q_2 + C_д \times Q_3$$

Где:

Ср – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

Сз, Сс, Сд – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Расчет доходным подходом не производился, следовательно, Сд = 0.

Итоговое значение величины арендной платы за объект аренды, представлен в Таблице 29.

Таблица 4.1

Весовые коэффициенты для объекта оценки

№ п/п	Критерии	Затратный подход, %	Сравнительный подход (сравнение арендных ставок), %	Доходный подход, %
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	0	100	0
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	0	100	0
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	100	0
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	0	100	0
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца	0	100	0
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0
7	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	0	100	0
8	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06+07)	0	700	0

№ п/п	Критерии	Затратный подход, %	Сравнительный подход (сравнение арендных ставок), %	Доходный подход, %
9	Удельные весовые показатели, % (07/6)	0,00	100	0,00

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки:
Таблица 4.2

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость в рамках затратного подхода (метод сравнительной единицы), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках сравнительного подхода (метод сравнимых продаж), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках доходного подхода (метод прямой капитализации доходов), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:09:0004015:6167, общей площадью 121,2м2, местоположение: город Москва, ул. Башиловская, д.21	не применялся	0%	20 523 400	100%	не применялся	0%	20 523 400
	Итого рыночная стоимость, руб.							20 523 400

Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки. Итоговая величина стоимости:

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) рыночная стоимость Объекта составляет (округленно до сотен рублей) без НДС:

20 523 400
(Двадцать миллионов пятьсот двадцать три тысячи четыреста) рублей

4.6 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Данная декларация Заявление лично фиксирует подтверждение оценщиками того, что:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщиков;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщики, а также оценочная фирма и ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщиков, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации СМАО, членами которой являются оценщики;
- образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
- оценщики лично произвели обследование оцениваемого имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик Сарычев О.В.

Генеральный директор ООО «Кулон» Новинская Е. В.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994г. №51-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996г. №14-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 36-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000г. № 117-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Федеральные стандарты оценки (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»:
   - ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №287,
   - ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №288,
   - ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №289,
   - ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости» от 15.08.2008г. (с изм. и доп. от 18.02.2011г.) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://smao.ru/files/File/11/111333.doc.

УЧЕБНАЯ ЛИТЕРАТУРА И СТАТЬИ

8. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. – Москва: Кнорус, 2007.
9. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Владимирский государственный университет, 2007 // http://www.cfin.ru.
10. Ковалев А. П. Оценка недвижимости. – М.: Академия оценки, 1996.
11. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. – Спб.: Издательство «МКС», 2003.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997.
13. Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004.
14. Федотова М.А., Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: «Финансы и статистика», 2002.
15. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.
16. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)/ Под ред. Кошкина В.И. – М.: «ИКФ «ЭКМОС», 2002.
17. Болотских В.В. (ООО фирма «КОЛОР», г. Прокопьевск). К вопросу расчета внешнего износа промышленных имущественных комплексов. // http://www.cmpo.ru.
18. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №15/ под. ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. – Москва: Научно Практический Центр Профессиональной оценки, 2014

ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ:

19. Журнал «Эксперт».
20. Газета «Моя реклама».

ИНТЕРНЕТ-САЙТЫ:

21. http://www.ocenchik.ru/
22. http://expert.ru/
23. http://raexpert.ru/
24. http://www.economy.gov.ru/
25. http://www.gks.ru/
26. http://www.tulastat.gks.ru/
27. http://www.rosrealt.ru/
28. https://www.avito.ru/

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

ГЛОССАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

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

Оценщик – субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

- 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 в форме 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».

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы: затратный, сравнительный, доходный.

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации – норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Документы оценщика

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 274

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 687969

Настоящий диплом выдан Сарычеву Олегу Викторовичу

в том, что он(а) с „12" февраля 2004 г. по „04" сентября 2004 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском международном институте эконометрики, информатики, финансов и права

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „14" сентября 2004 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Сарычева Олега Викторовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

М.П. Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2004

ЮЛФ Ротапка, 1995.

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СМАОс

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 сентября 2007 года
дата включения в реестр

747
№ согласно реестра

Сарычев Олег Викторович

паспорт 7002 607303, выдан УВД Центрального района
г. Тулы 30.04.2002 г., код подразделения 712-001,
зарегистрирован: г. Тула, ул. Рязанская, д. 24, кв. 49

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОГРН 1057746... "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков" Non-commercial Partnership "Self-Regular Interregional Experts Association" МОСКВА

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027148-1 «03» августа 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Сарычеву Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «03» августа 2021 г. № 211

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «03» августа 2024 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2193019033
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «21» июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя.

г. Барнаул **Дата выдачи полиса** «03» июня 2022 г.

Страхователь:	Ф.И.О.: Сарычев Олег Викторович. Дата рождения: 29.08.1975 г. Адрес по месту регистрации: Член СРО оценщиков: НП «СМАО» E–mail: sarol@bk.ru тел.:	
Представитель страховщика:	Проскурин Олег Викторович	Код 19377823

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **25.06.2022** г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут **24.06.2023** г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с **25.06.2022 г.**
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	**300 000,00 (триста тысяч) рублей**
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	**1 000,00 (одна тысяча) рублей**
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по **24.06.2022** г. включительно

Страхователь _____/Сарычев О.В./ Страховщик _____/Бусаева О.В./ - 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	**10.1.** При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан **письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ** уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. **10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:** 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. **10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.**
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

_____/**Сарычев О.В./**
М.П. *(подпись)*

Страховщик

Директор филиала в г. Барнаул

_____/**Бусаева О.В./**
М.П. *(подпись)*

по Доверенности РГ-Д-2869/22 от 24.03.2022 г.

СТРАХОВОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
РЕСО ГАРАНТИЯ
2739600
ОГРН 1027700042413 * МОСКВА

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-092125/21 от «12» октября 2021

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»** 129110, г.Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Мещанский пр-кт Мира д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1 комн.9. ИНН 7701370281
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С **«18» октября 2021 года** по «**17» октября 2022 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.** 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.** 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере **19 000 (Девятнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«31» октября 2021 года.** 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«18» октября 2015 года.**
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – kylon7701@yandex.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;
14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - +7(916)624-11-93, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Кулон»
129110, г.Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Мещанский пр-кт Мира д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1 комн.9.
ИНН 7701370281
Расч. сч. 40702810900030000025 в ООО МИБ «ДАЛЕНА», г. Москва
Кор. сч. 30101810845250000375
БИК: 044525371

От Страхователя:
Генеральный директор Новицкая Н.В., действующая на основании Устава

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,
Кор. сч. 30101810700000000187
БИК: 044525187

Начальник отдела страхования финансовых профессиональных рисков СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
№ 3 С.Ю. Архангельский

Исп. Матвеева Н.В, тел. 27428

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

-366044

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д.15)

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Примечание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

03.08.2022г.

Кадастровый номер: 77:09:0004015:6167

Номер кадастрового квартала:	77:09:0004011
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22847/1; Условный номер 273299
Местоположение:	г.Москва, ул.Бауманская, д.21
Площадь, м2:	121,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	9228938,83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0004011:1004
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного фонда социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Пынова Анна Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Прима", 5838043058

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

03.08.2022г.	
Кадастровый номер:	77:09:0004015:6167

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Призма", ИНН: 5838043058, СГРН: 1045804000494
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:09:0004015:6167-77/051/2022-4 03.08.2022 12:54:46
3	Документы-основания	3.1	Решение суда, выдан 25.11.2020, Арбитражный суд города Москвы
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

форма № 46004

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Помещение
(вид объекта учета)
нежилые помещения
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект РФ	г Москва	
Район		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т. д.)	тип	улица
	наименование	Башиловская
Номер дома	21	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Сведения о постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	2284/1
Условный номер	273299
Кадастровый номер	77:09:0004015:6167

Паспорт составлен по состоянию на «06» октября 2022г.

Начальник отделения _____ (подпись) Бабушкина А.К. (Фамилия И.О.)

М.П.

1. Описание здания

1	Кадастровый (условный) номер здания	77:09:0004011:1004
2	Литера здания	-
3	Этажность/подземная этажность	12/1
4	Год завершения строительства	1976
5	Год ввода в эксплуатацию	1976
6	Год реконструкции/капитального ремонта	-
7	Процент износа	-
8	Примечание	-

2. Описание помещения

1	Назначение	нежилое
2	Фактическое использование	по назначению
3	Тип этажа	подземный
4	Номер этажа	0
5	Номер помещения	
6	Общая площадь	127,8
7	Физический износ	-
8	Кадастровая стоимость на дату обследования	9228938.83
9	Балансовая стоимость (для юридических лиц)	-
10	Примечание	-

2.1. Ранее присвоенные (справочно):

Инвентарный номер	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - полное или сокращенное наименование в соответствии с Уставом, ИНН/КПП, ОГРН, юридический адрес	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)
1	2	3	4	5
1	03.08.2022	ООО "Призма" ИНН 5838043058, ОГРН 1045804000494	Собственность 77:09:0004015:6167-77/051/2022-4 от 03.08.2022	1

3.1. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ)

№	Дата записи	Наименование ограничения (обременения) и его характеристики, реквизиты документа	Сведения о субъекте, в пользу которого установлены ограничения, обременения
1	2	3	4
-	-	-	-

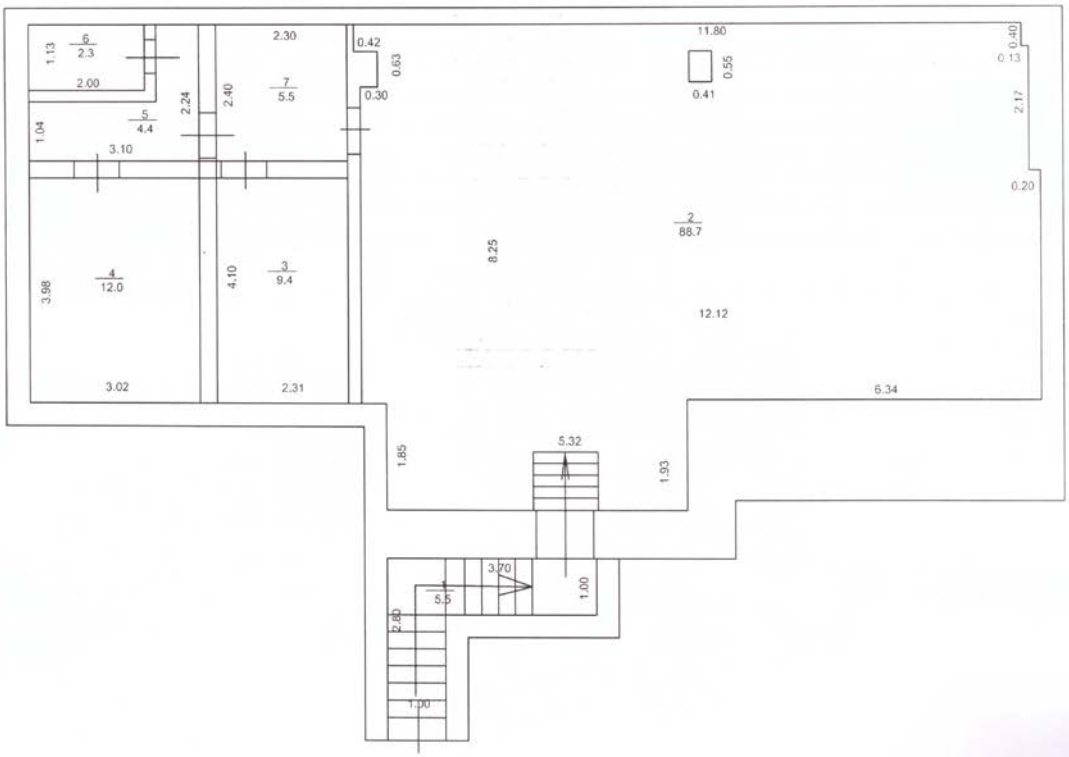
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ подвала ЭТАЖА КВАР. ПОМЕЩ.№ _____

КОРП. (СТР.) № _____ ДОМ № 21

ПО(УЛ./ПЕР.) Башиловская

_____ г Москва



Поэтажный план составлен по состоянию на
« 06 » октября 2022 г.
Исполнитель Кудряшов П.В.
Проверил Бабушкина А.К.
« 06 » октября 2022 г.

Масштаб 1:100

5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты, кухни и т. п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	общая площадь помещения, кв.м.	в том числе		Площадь лоджий, балконов, веранд и террас, кв.м.	Высота помещений, м.	Реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения, кв.м	Примечание
							жилая, кв.м.	вспомогательная, кв.м.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	1	1	1	входная группа		5,5						
			2	зал		88,7						
			3	комната		9,4						
			4	склад		12,0						
			5	коридор		4,4						
			6	санузел		2,3						
			7	кухня		5,5						
					Всего по помещению	**127,8**	**0,0**	**0,0**				

6. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1		2
1. Наружные стены (материал)		Крупнопанельные
2. Перегородки (материал)		Железобетонные
3. Перекрытия (материал)		Железобетонные
4. Полы:		
5. Проемы	оконные	
	дверные	
6. Отделка стен:		
7. Отделка потолков:		
8. Благоустройство:		
Вентиляция		приточно-вытяжная вентиляция
Водоотведение		центральное
Газоснабжение		центральное
Горячее водоснабжение		квартирное (квартирный котел)
Теплоснабжение		квартирное отопление (квартирный котел)
Холодное водоснабжение		центральное
Электроснабжение		центральное

7. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
06.10.2022	06.10.2022	Кудряшов П.В.		Бабушкина А.К.	

Арбитражный суд Пензенской области
Кирова ул., д. 35/39, Пенза г., 440000,
тел.: +78412-52-99-97, факс: +78412-55-36-96, http://www.penza.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

город Пенза Дело № А49-13970/2019
25 ноября 2020 года

Арбитражный суд Пензенской области в составе судьи Мурсаевой Ж.Е. при ведении протокола секретарем судебного заседания Судаковой А.И., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению уполномоченного органа ФНС России в лице Управления ФНС России по Пензенской области о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «Призма» ИНН 5838043058 ОГРН 1045804000494 (Ленина ул., 42 д., Заречный г., Пензенская обл., 442964),

УСТАНОВИЛ:

Дело о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Призма» (далее должник, ООО «Призма») возбуждено 26 декабря 2019 года по заявлению уполномоченного органа.

Определением Арбитражного суда Пензенской области от 25 мая 2020 года заявление уполномоченного органа о признании ООО «Призма» несостоятельным (банкротом) признано обоснованным, в отношении должника введена процедура наблюдения сроком на шесть месяцев, временным управляющим утвержден Квасов Евгений Евгеньевич. Публикация в газете «КоммерсантЪ» произведена 06 июня 2020 года.

Судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве по существу назначено на 25 ноября 2020 года.

19 ноября 2020 года от временного управляющего в материалы дела поступило ходатайство о признании должника ООО «Призма» несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства, а также пакет документов, в том числе: отчет временного управляющего от 05.11.2020, анализ финансового состояния, заключение о наличии (отсутствии) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства от 05.11.2020, заключение о наличии или об отсутствии оснований для оспаривания сделок должника от 05.11.2020, протокол собрания кредиторов от 13.11.2020, реестр требований кредиторов по состоянию на 10.11.2020, журнал регистрации участников собрания кредиторов, уведомления о проведении собрания кредиторов, бюллетени для голосования, доверенности на представителей, запросы в регистрирующие и контролирующие органы, ответы на них, иные документы в обоснование проделанной работы.

24 ноября 2020 года Союз арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО» представил в материалы дела заключение, подтверждающие

соответствие арбитражного управляющего Пановой Анны Андреевны требованиям статей 20, 20.2, 45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, заявлений и ходатайств не представили. Информация о принятии заявления к производству, о времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Пензенской области в сети Интернет по адресу: www.penza.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленным статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах арбитражный суд, руководствуясь пунктом 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотрение дела в отсутствие надлежаще извещенных участников процесса.

Арбитражный суд, изучив материалы дела, приходит к следующему.

Общество с ограниченной ответственностью «Призма» 18.02.2004 зарегистрировано в Инспекции ФНС России по Октябрьскому району г. Пензы в качестве юридического лица при его создании с присвоением ОГРН 1045804000494. Основным видом деятельности общества, согласно выписке из ЕГРЮЛ, является покупка и продажа собственного недвижимого имущества. Уставный капитал общества составляет 666 272 292 рублей, учредителем является одно физическое лицо – Лев Ефим Феликсович ИНН 771605460746, генеральным директором Кочанов Дмитрий Николаевич ИНН 772608204904.

Согласно отчету временного управляющего цели проведения процедуры наблюдения достигнуты: опубликовано сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения (06.06.2020), направлены запросы в регистрирующие и контролирующие органы, получены ответы, направлено ходатайство об обязании должника, руководителя, бывшего руководителя должника передать документы (имущество) арбитражному управляющему, сформирован реестр требований кредиторов на общую сумму 62 273 366 руб., проведен анализ финансового состояния должника, подготовлено заключение о наличии (отсутствии) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства, а также заключение о наличии или об отсутствии оснований для оспаривания сделок должника, проведено собрание кредиторов.

По итогам анализа финансового состояния должника сделаны выводы: о невозможности восстановления платежеспособности должника, целесообразности введения в отношении должника процедуры конкурсного производства, достаточности денежных средств должника для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

Согласно заключению о наличии (отсутствии) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства временным управляющим сделаны выводы об отсутствии признаков преднамеренного банкротства; отсутствии оснований для проведения проверки наличия признаков фиктивного банкротства.

13 ноября 2020 года проведено собрание кредиторов, в котором приняли участие два кредитора ЗАО «Промсбербанк» и УФНС России по Пензенской области, заслушав отчет временного управляющего, собрание приняло решения:

принять к сведению отчет временного управляющего, не образовывать комитет кредиторов, не избирать представителя собрания кредиторов, возложить обязанности реестродержателя на арбитражного управляющего, обратиться в арбитражный суд с ходатайством о признании ООО «Призма» несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства, не предъявлять дополнительные требования к арбитражному управляющему, выбрать арбитражного управляющего из числа членов Союза арбитражных управляющих СРО «Дело», не заключать мировое соглашение.

В соответствии с пунктом 1 статьи 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если иное не установлено настоящей статьей, арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

Учредители должника в порядке, предусмотренном положениями статьи 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», с ходатайствами к суду и к собранию кредиторов о введении процедуры финансового оздоровления либо внешнего управления не обращались.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 52, 53, 75, 124- 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд находит возможным ходатайство собрания кредиторов удовлетворить, признать ООО «Призма» несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него конкурсное производство сроком на 6 месяцев, поскольку должник отвечает признакам банкротства, установленным статьей 3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Собрание кредиторов, обсудив порядок утверждения конкурсного управляющего, решило согласно статье 45 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» определить арбитражного управляющего из числа членов Союз арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО», для утверждения в качестве арбитражного управляющего ООО «Призма».

В соответствии со статьей 45 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» саморегулируемая организация представила заключение, подтверждающее соответствие Пановой Анны Андреевны требованиям статей 20, 20^2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Об обстоятельствах, препятствующих утверждению арбитражного управляющего, суду не заявлено, следовательно, Панова Анна Андреевна может быть утверждена конкурсным управляющим ООО «Призма».

В соответствии со статьями 20.6, 45, 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» вознаграждение конкурсному управляющему подлежит утверждению в размере 30 000 рублей с выплатой ежемесячно за счет средств должника.

В соответствии с пунктом 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины в

сумме 6 000 рублей подлежат взысканию с должника в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 20, 20.2, 45, 52, 75 124, 126-129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Завершить процедуру наблюдения в отношении общества с ограниченной ответственностью «Призма» с 25 ноября 2020 года.

2. Признать общество с ограниченной ответственностью «Призма» несостоятельным (банкротом), открыть в отношении него конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

3. С даты принятия решения в отношении должника наступают последствия и действуют ограничения, предусмотренные статьями 124-126 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

4. Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Призма» Панову Анну Андреевну, члена Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО» (ИНН 781075097383, почтовый адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, наб. реки Карповки, д. 18, кв. 11, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 9557).

5. Утвердить вознаграждение конкурсному управляющему Пановой А.А. в размере 30 000 рублей ежемесячно с выплатой за счет средств должника.

6. Судебное заседание по вопросу завершения или продления срока конкурсного производства назначить на 26 мая 2021 года в 10 часов 05 минут в здании арбитражного суда (зал №17, 2 этаж).

7. Конкурсному управляющему в срок до 24 мая 2021 года представить суду отчет о своей деятельности, расходовании денежных средств должника и обоснование дальнейшей процедуры банкротства.

8. Взыскать с ООО «Призма» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 рублей.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его вынесения через Арбитражный суд Пензенской области.

Судья Ж.Е. Мурсаева

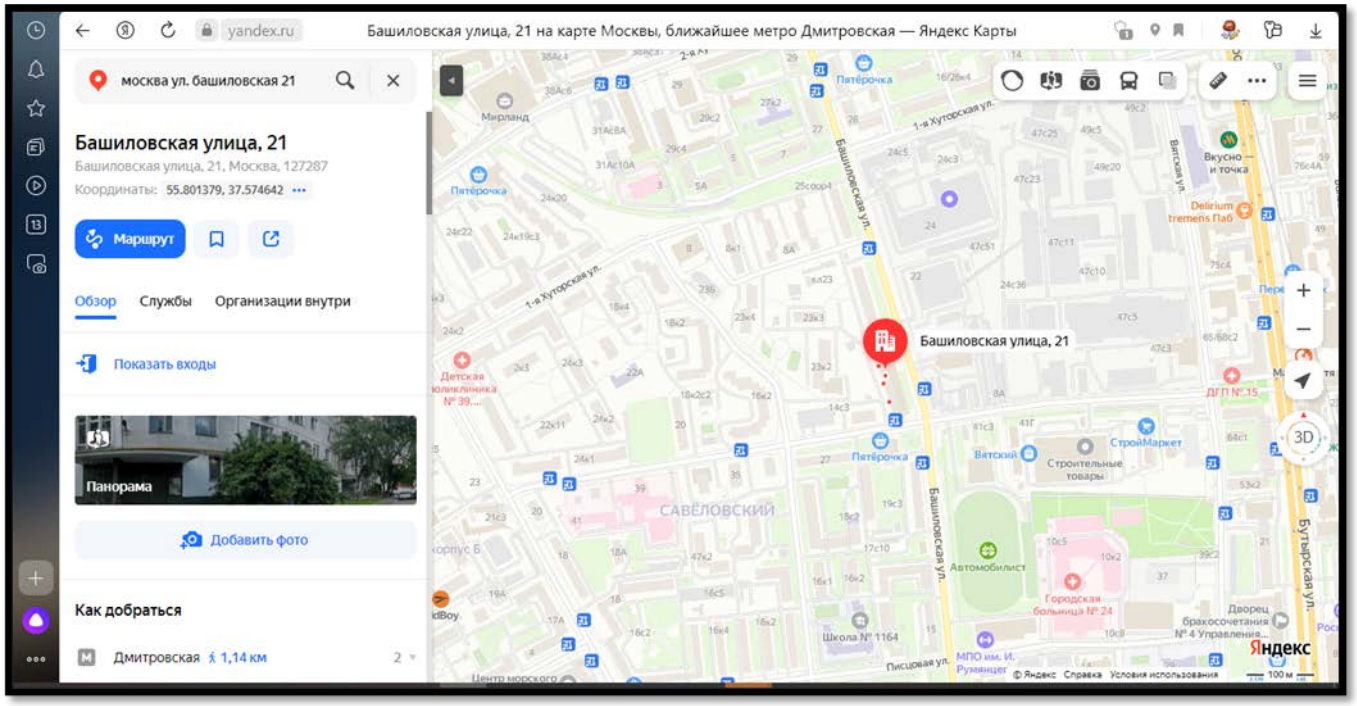
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. *Рыночная и иная информация*

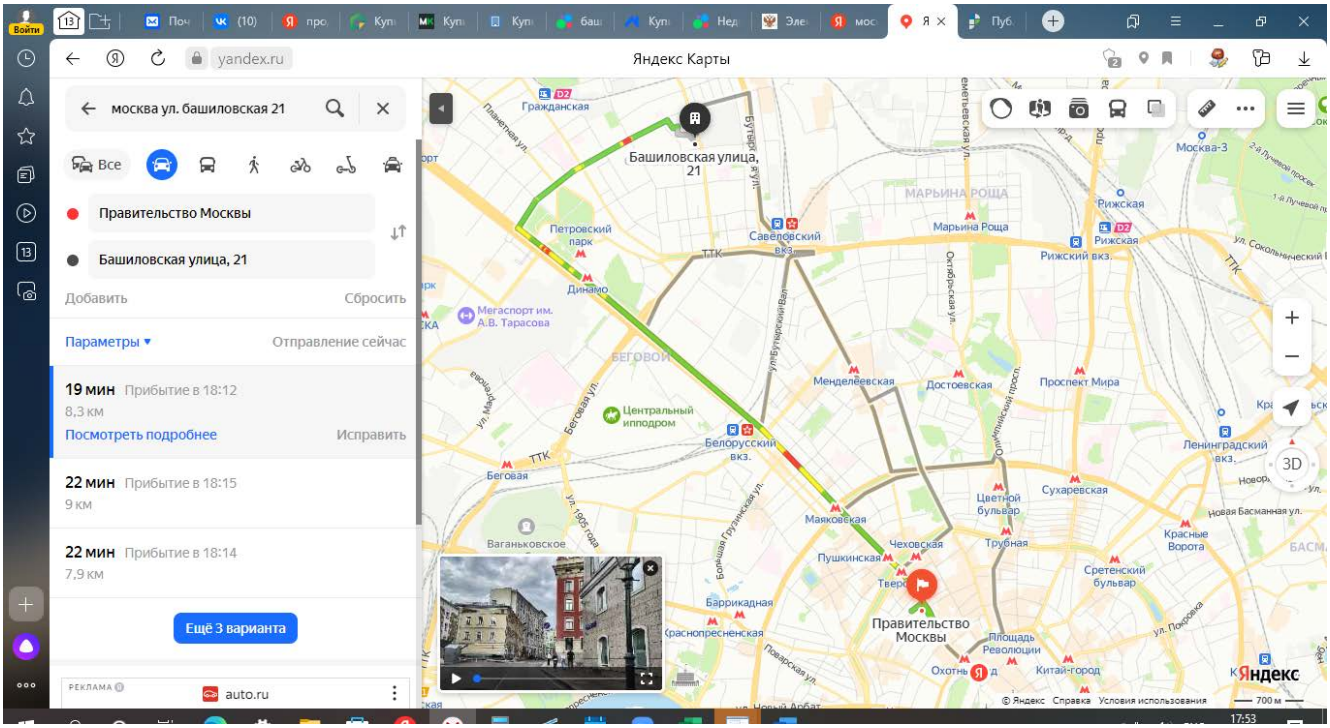
ФСО №7:

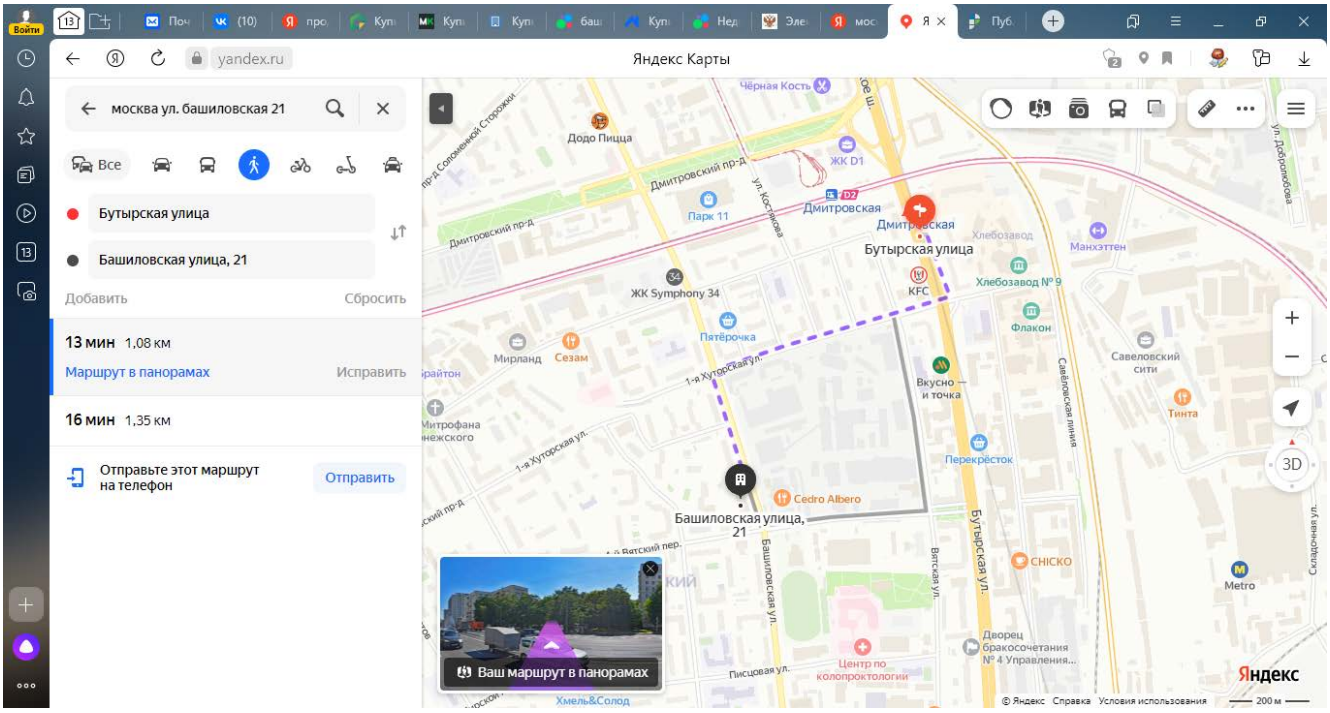
22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

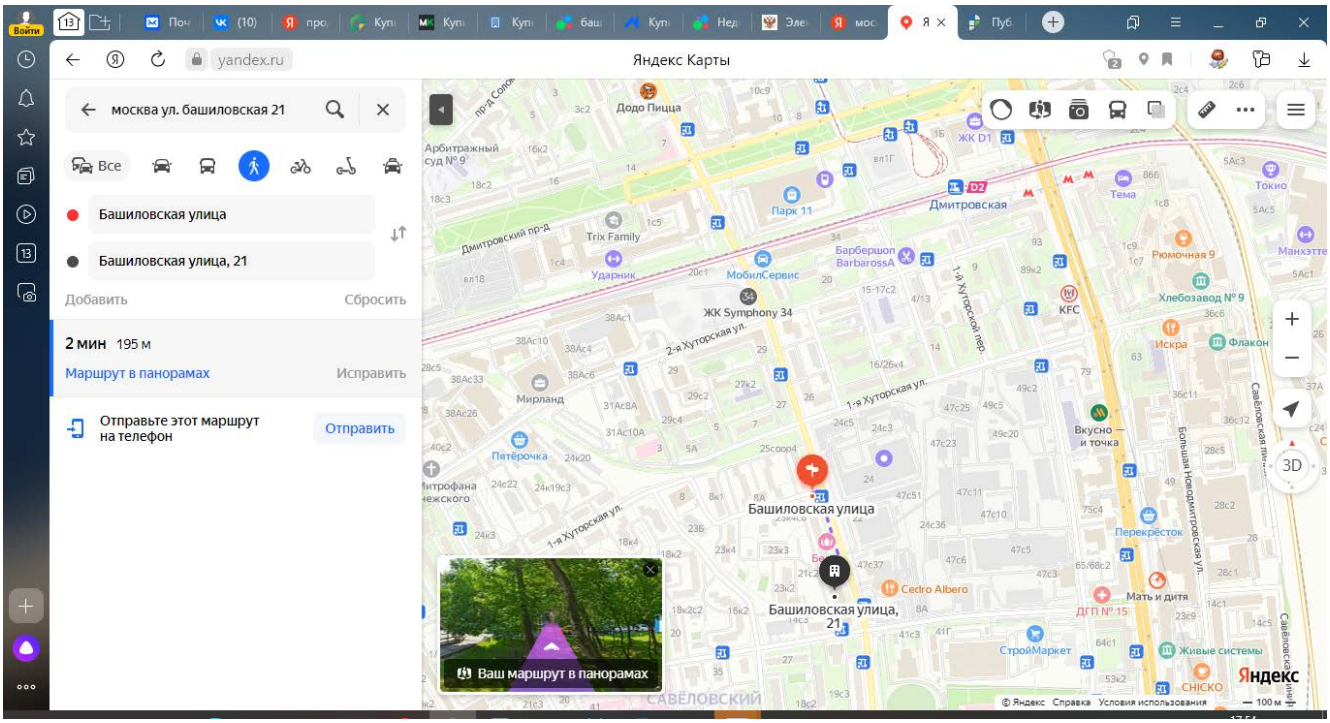
б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть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

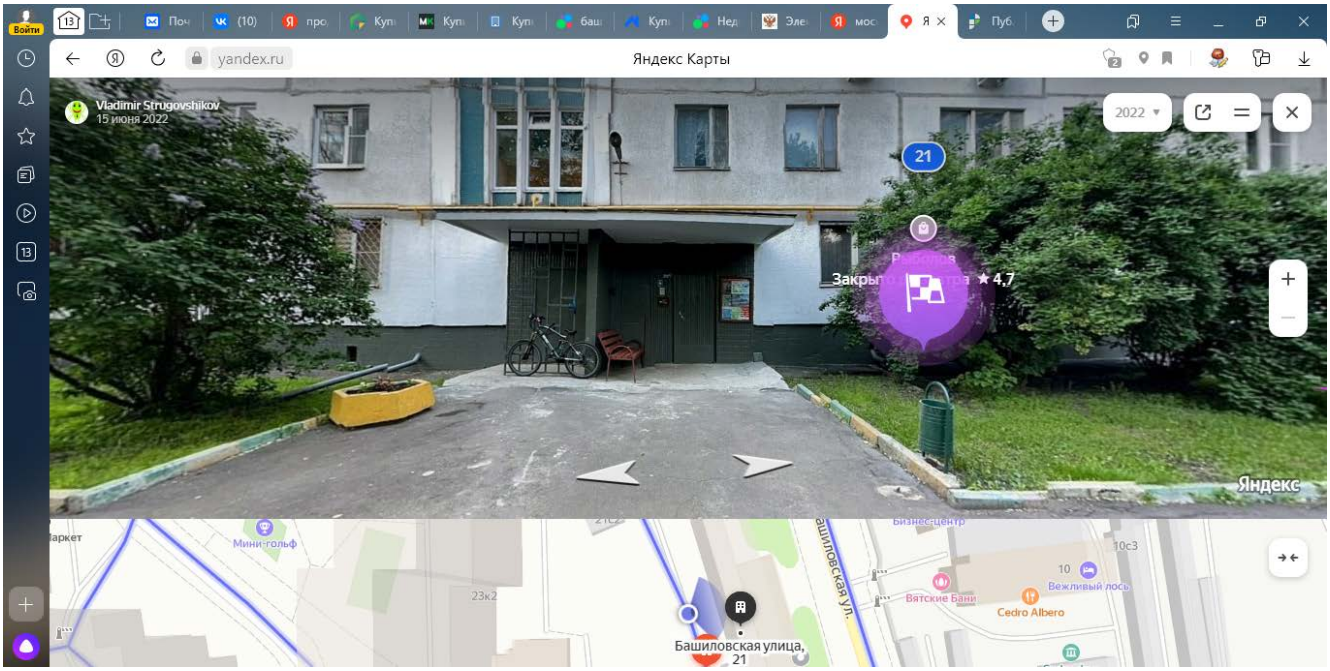
в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

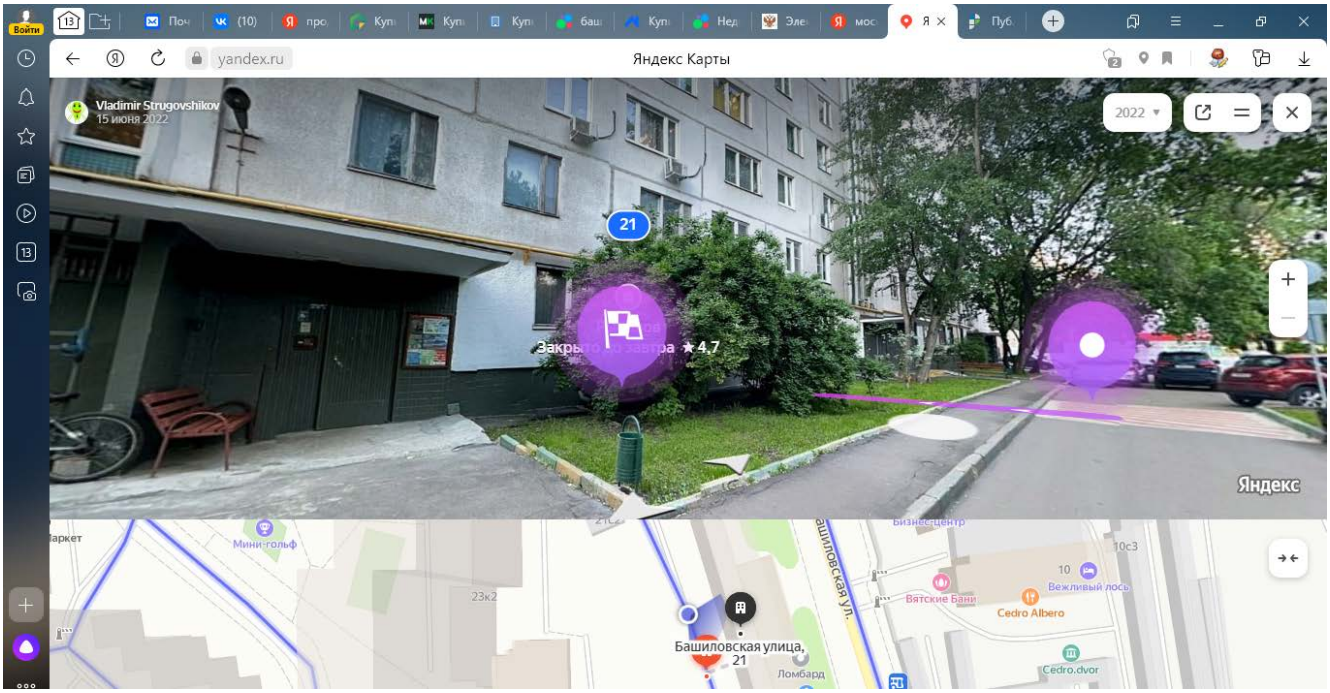





yandex.ru
Яндекс Карты
москва ул. башиловская 21
Все
Бутырская улица
Башиловская улица, 21
Добавить
Сбросить
13 мин 1,08 км
Маршрут в панорамах
Исправить
16 мин 1,35 км
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Додо Пицца
Дмитровская
Бутырская улица
ЖК Symphony 34
Пятёрочка
Мирланд
Сезам
Вкусно — и точка
Перекрёсток
Cedro Albero
Башиловская улица, 21
Ваш маршрут в панорамах
Яндекс


yandex.ru
Яндекс Карты
москва ул. башиловская 21
Все
Башиловская улица
Башиловская улица, 21
Добавить
Сбросить
2 мин 195 м
Маршрут в панорамах
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Додо Пицца
Дмитровская
ЖК Symphony 34
Мирланд
Пятёрочка
Вкусно — и точка
Перекрёсток
Cedro Albero
Башиловская улица
Башиловская улица, 21
Ваш маршрут в панорамах
Яндекс


yandex.ru
Яндекс Карты
Vladimir Strugovshikov
15 июня 2022
2022
21
★ 4,7
Яндекс
Мини-гольф
Бизнес-центр
Вятские Бани
Cedro Albero
Вежливый лось
Башиловская улица, 21


yandex.ru
Яндекс Карты
Vladimir Strugovshikov
15 июня 2022
2022
21
★ 4,7
Яндекс
Мини-гольф
Бизнес-центр
Вятские Бани
Cedro Albero
Вежливый лось
Cedro.dvor
Ломбард
Башиловская улица, 21

egrn-vipiska.ru Кад. номер77:09:0004015:6167,Москва, р-н Савеловский, ул Башиловская, д 21 - Отчет по недвижимости -...

Москва, р-н Савеловский, ул Башиловская, д 21

Кадастровый номер:77:09:0004015:6167

Основные характеристики

Адрес:	Москва, р-н Савеловский, ул Башиловская, д 21
Адрес по документам:	г.Москва, ул.Башиловская, д.21
Кадастровый номер:	77:09:0004015:6167
Тип объекта недвижимости:	нежилое помещение, нежилые помещения
Статус:	ранее учтенный
Площадь:	121,2 кв.м
Категория земли:	
Назначение:	нежилое помещение

Получить отчет по недвижимости нанежилое помещение, нежилые помещения77:09:0004015:6167

https://egrn-vipiska.ru/cadastr/KB3kPd2

yandex.ru Яндекс Карты

москва дмитровское шоссе 51к

Все

Башиловская улица, 21

Дмитровское шоссе, 51к1

Добавить Сбросить

1 ч 14 мин 6,2 км
2 лестницы
Маршрут в панорамах Исправить

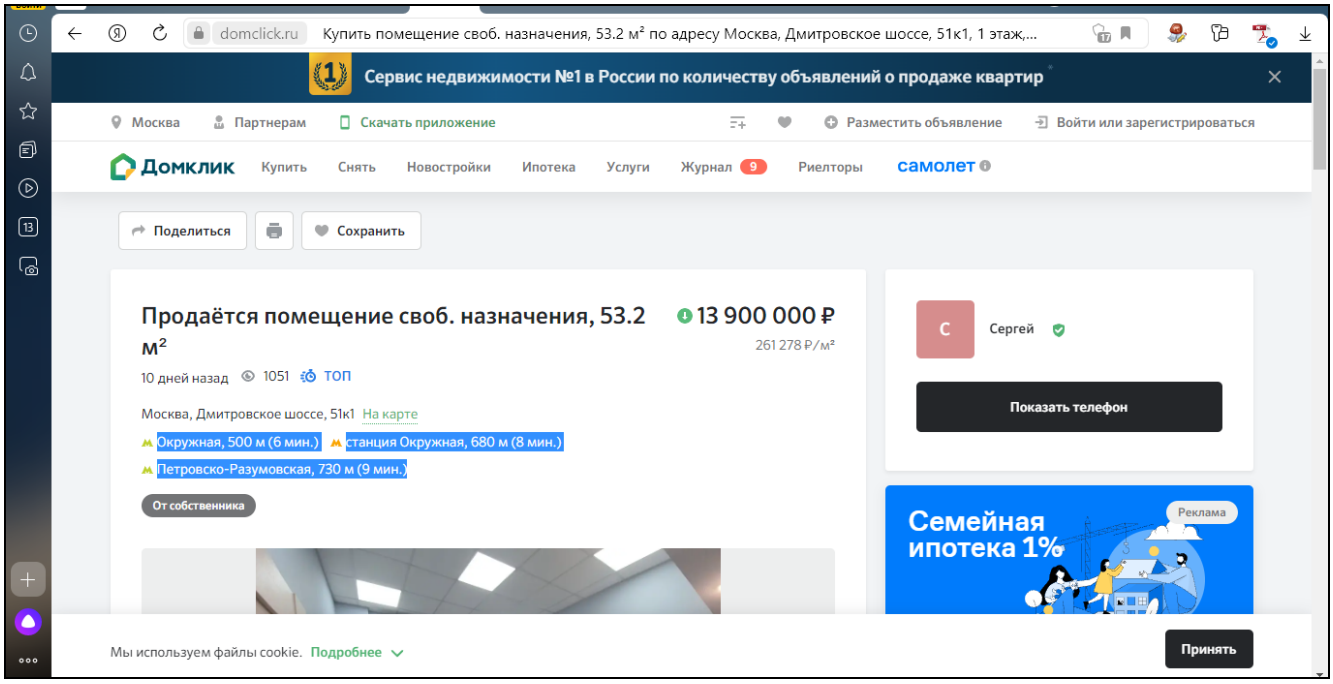
1 ч 15 мин 6,3 км
2 лестницы

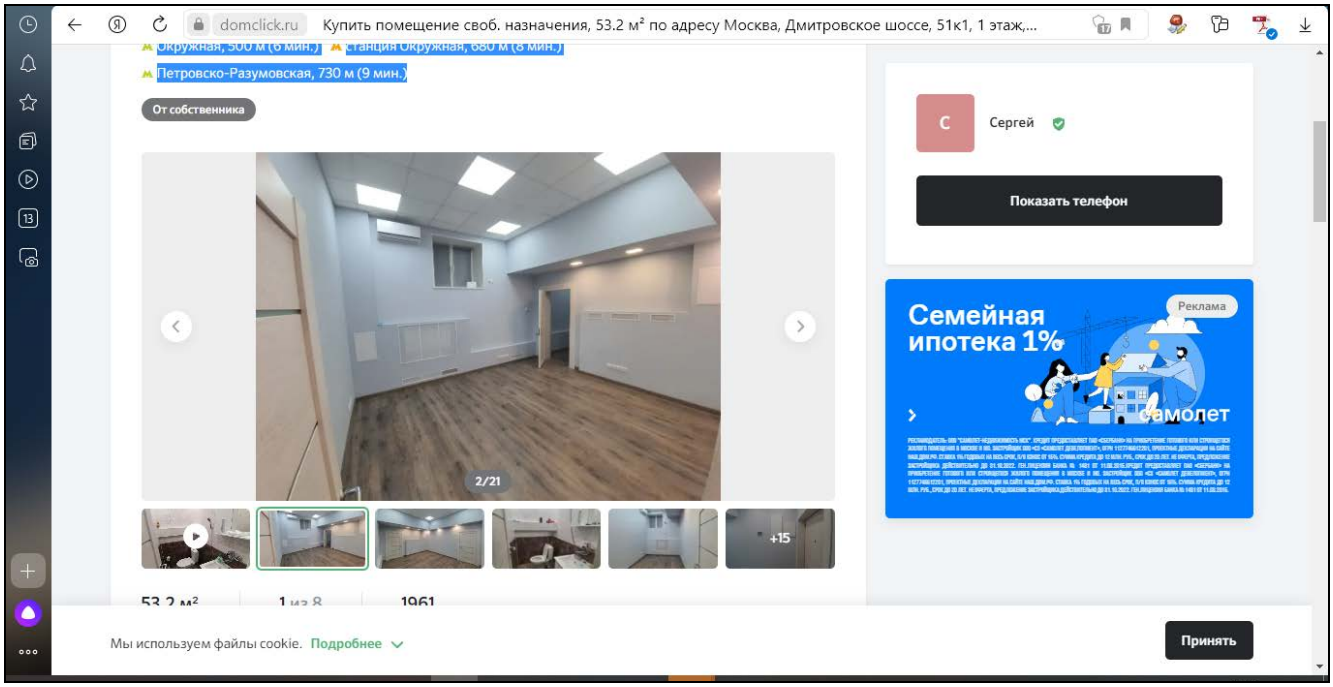
Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

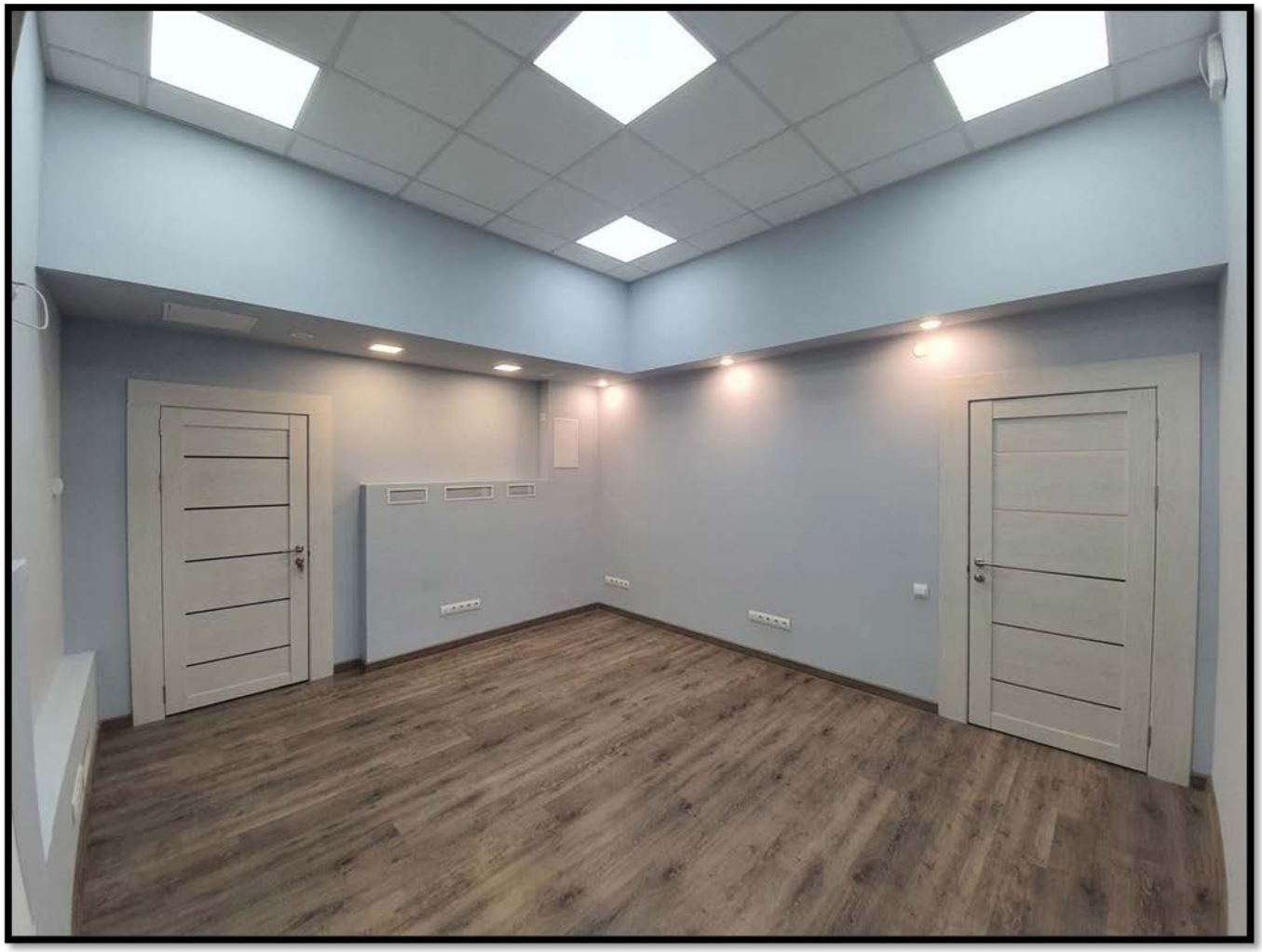
Соцреклама
За успехом
каждого
человека

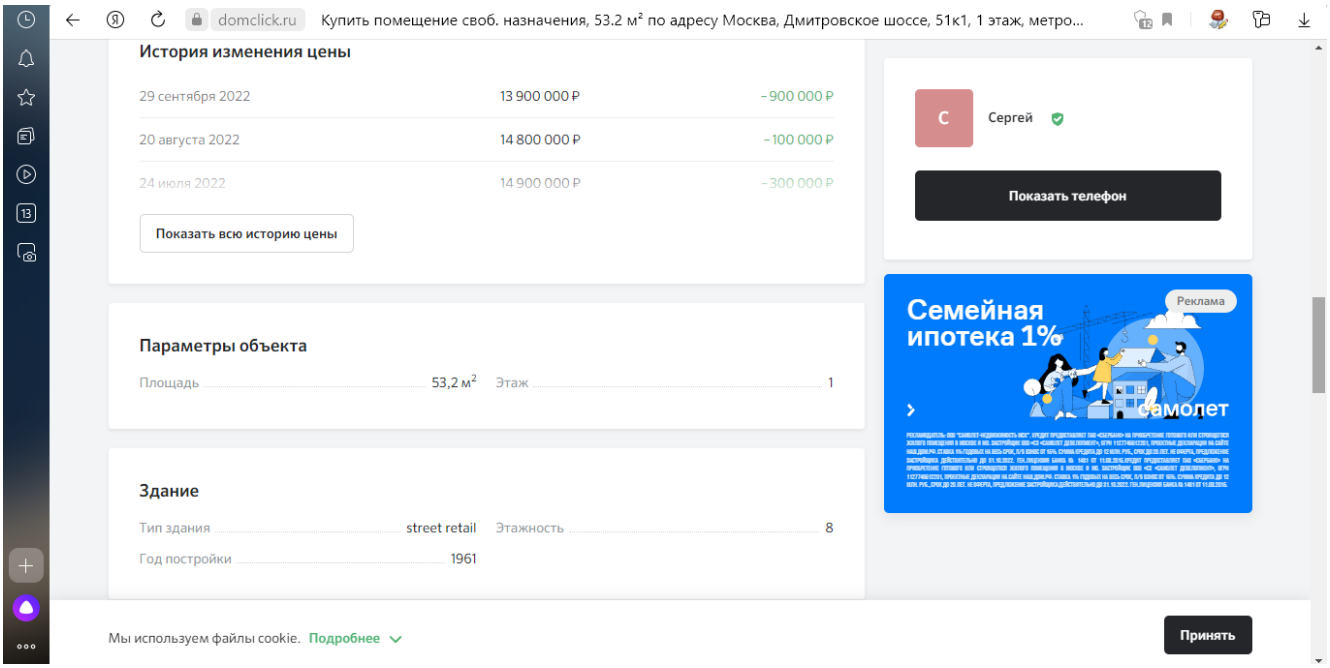
Ваш маршрут в панорамах

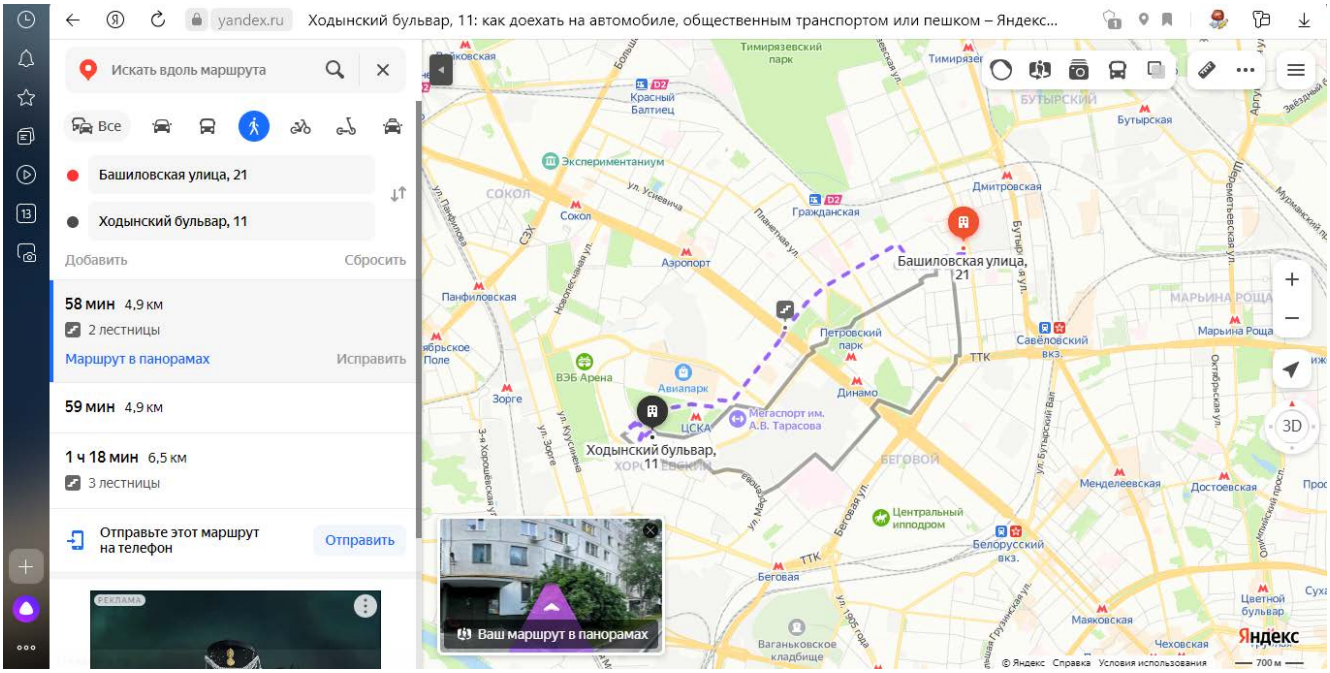
Дмитровское шоссе, 51к1 · Окружная · Петровско-Разумовская · Коптево · Тимирязевский парк · Красный Балтиец · Тимирязевская · Фонвизинская · Останкино · Бутырская · Дмитровская · Гражданская · Главный ботанический сад РАН · Башиловская улица, 21

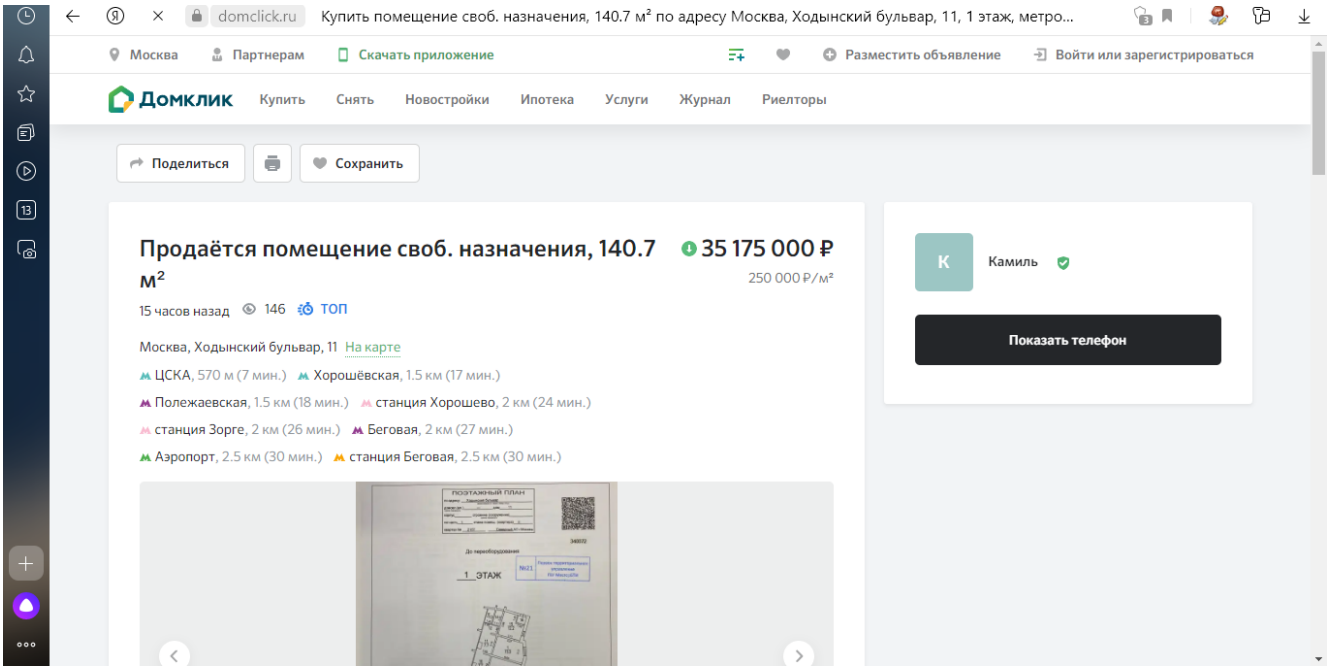

domclick.ru
Купить помещение своб. назначения, 53.2 м² по адресу Москва, Дмитровское шоссе, 51к1, 1 этаж,...
Сервис недвижимости №1 в России по количеству объявлений о продаже квартир
Москва
Партнерам
Скачать приложение
Разместить объявление
Войти или зарегистрироваться
Домклик
Купить
Снять
Новостройки
Ипотека
Услуги
Журнал 9
Риелторы
самолет
Поделиться
Сохранить
Продаётся помещение своб. назначения, 53.2 м²
13 900 000 ₽
261 278 ₽/м²
10 дней назад
1051
ТОП
Москва, Дмитровское шоссе, 51к1
На карте
Окружная, 500 м (6 мин.)
станция Окружная, 680 м (8 мин.)
Петровско-Разумовская, 730 м (9 мин.)
От собственника
С
Сергей
Показать телефон
Семейная ипотека 1%
Реклама
Мы используем файлы cookie.
Подробнее
Принять

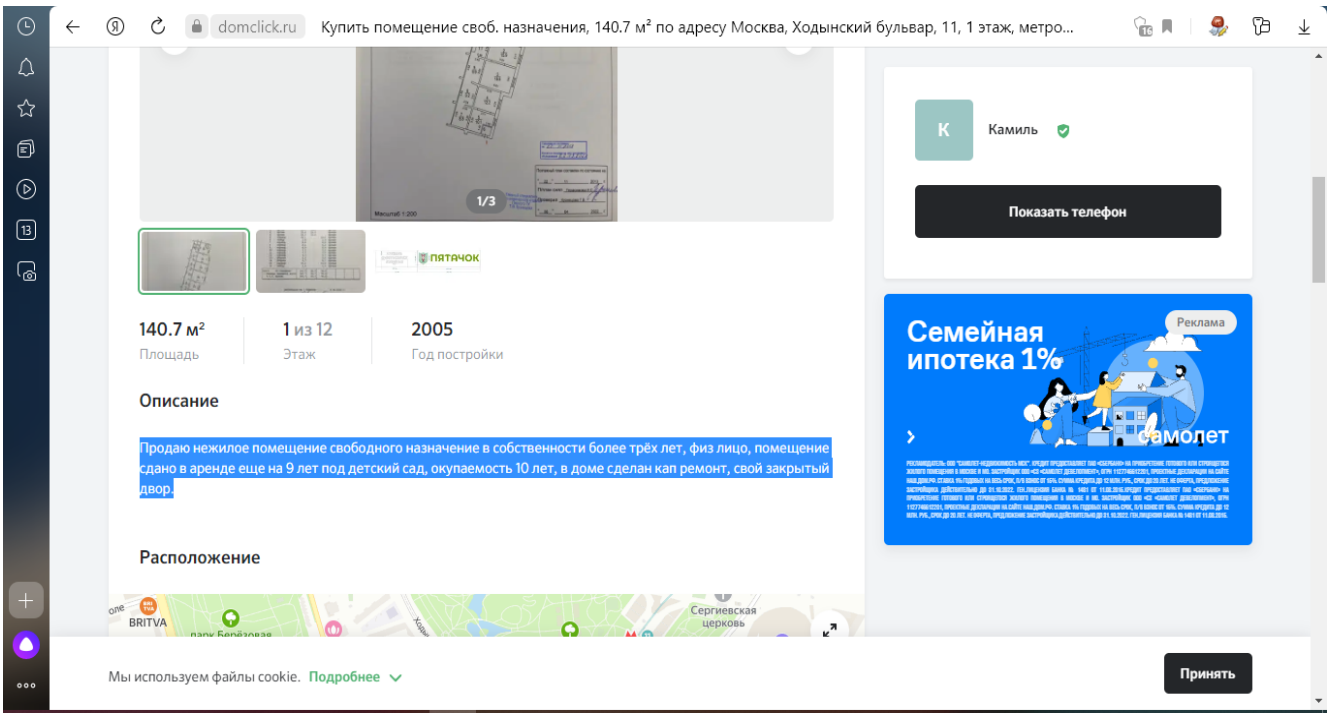

domclick.ru
Купить помещение своб. назначения, 53.2 м² по адресу Москва, Дмитровское шоссе, 51к1, 1 этаж,...
Петровско-Разумовская, 730 м (9 мин.)
От собственника
С
Сергей
Показать телефон
Семейная ипотека 1%
Реклама
самолет
2/21
+15
1961
Мы используем файлы cookie.
Подробнее
Принять

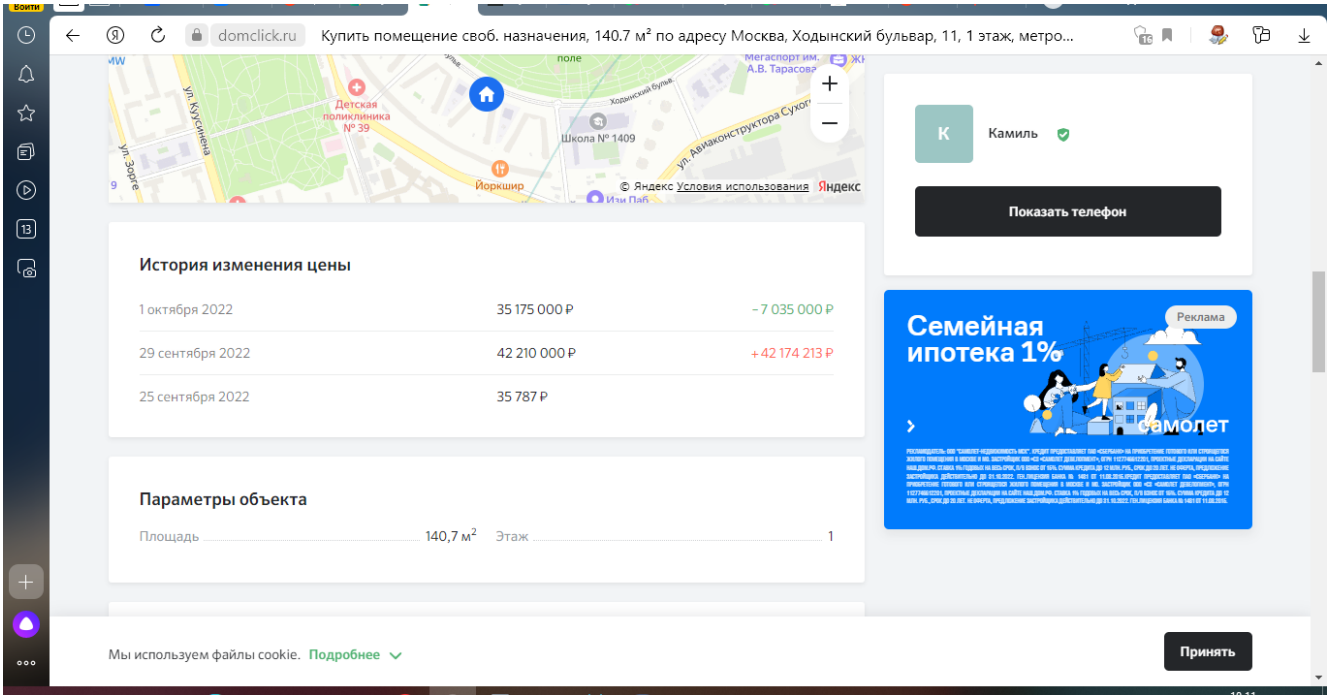


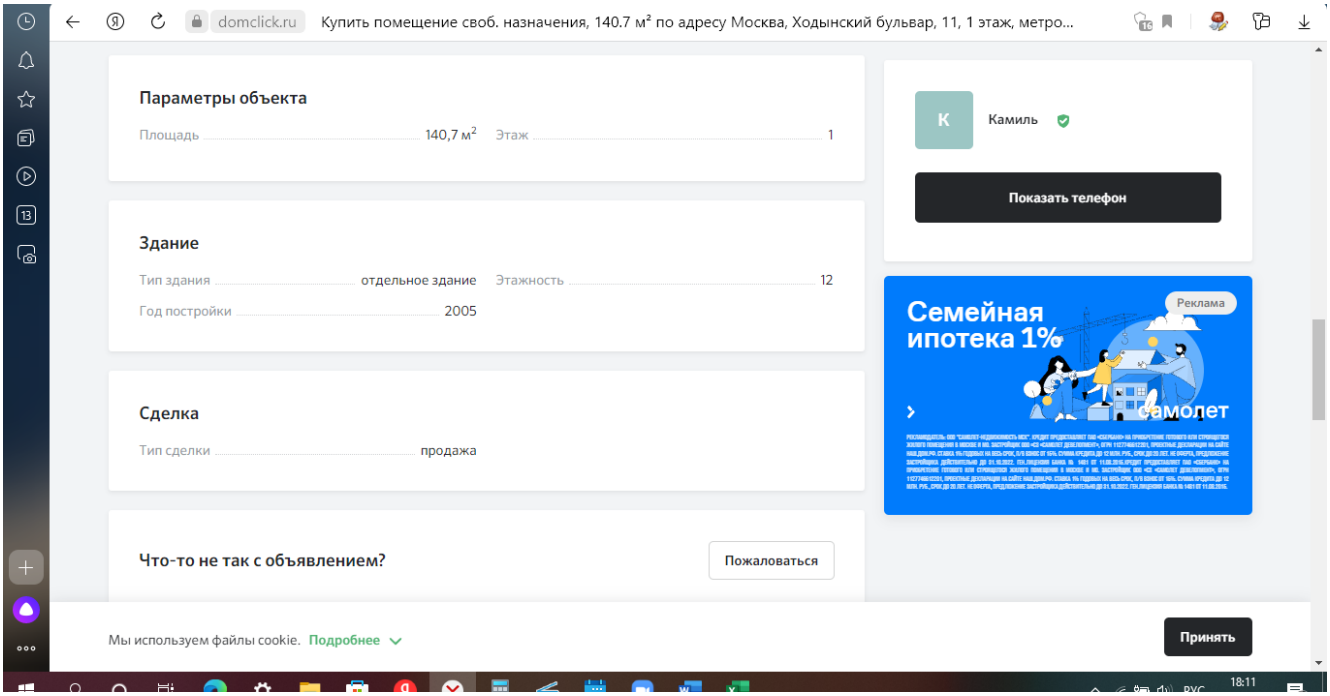

domclick.ru
Купить помещение своб. назначения, 53.2 м² по адресу Москва, Дмитровское шоссе, 51к1, 1 этаж, метро...
История изменения цены
29 сентября 2022 13 900 000 ₽ −900 000 ₽
20 августа 2022 14 800 000 ₽ −100 000 ₽
24 июля 2022 14 900 000 ₽ −300 000 ₽
Показать всю историю цены
Параметры объекта
Площадь 53,2 м² Этаж 1
Здание
Тип здания street retail Этажность 8
Год постройки 1961
С Сергей
Показать телефон
Реклама
Семейная ипотека 1%
самолет
Мы используем файлы cookie. Подробнее
Принять

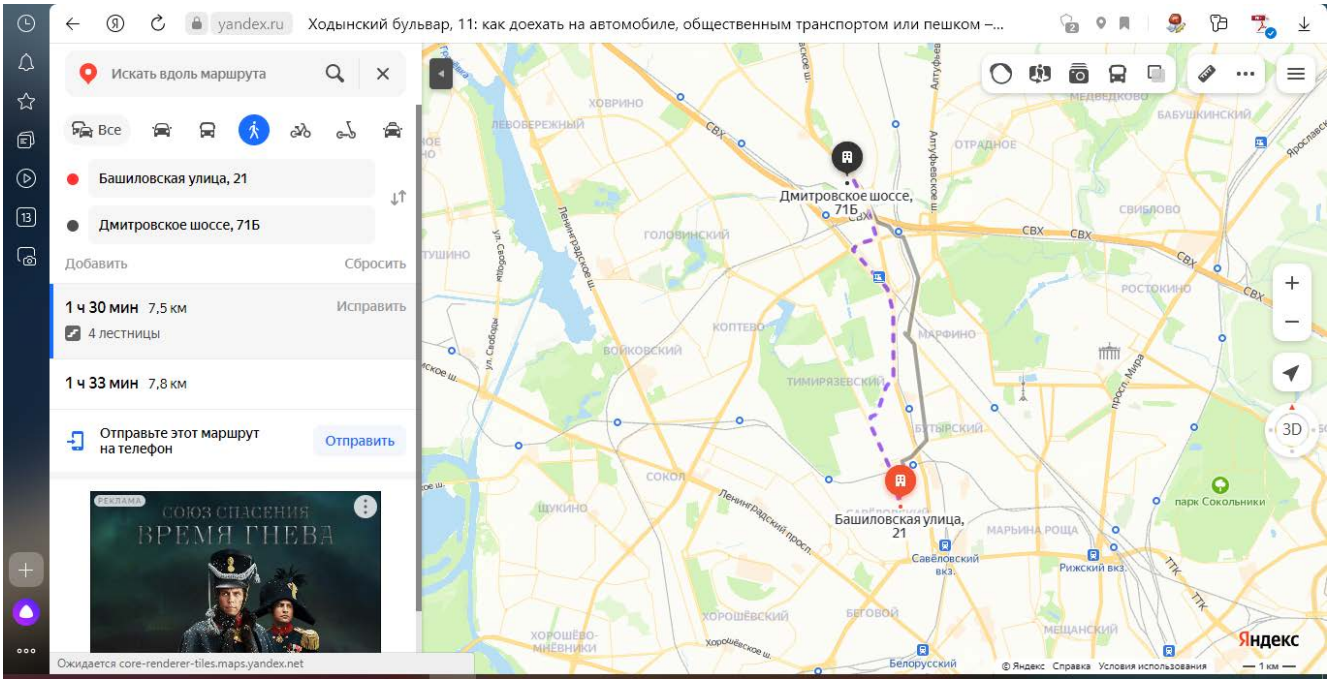

yandex.ru
Ходынский бульвар, 11: как доехать на автомобиле, общественным транспортом или пешком – Яндекс...
Искать вдоль маршрута
Все
Башиловская улица, 21
Ходынский бульвар, 11
Добавить
Сбросить
58 мин 4,9 км
2 лестницы
Маршрут в панорамах
Исправить
59 мин 4,9 км
1 ч 18 мин 6,5 км
3 лестницы
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Ваш маршрут в панорамах
Башиловская улица, 21
Ходынский бульвар, 11
Яндекс

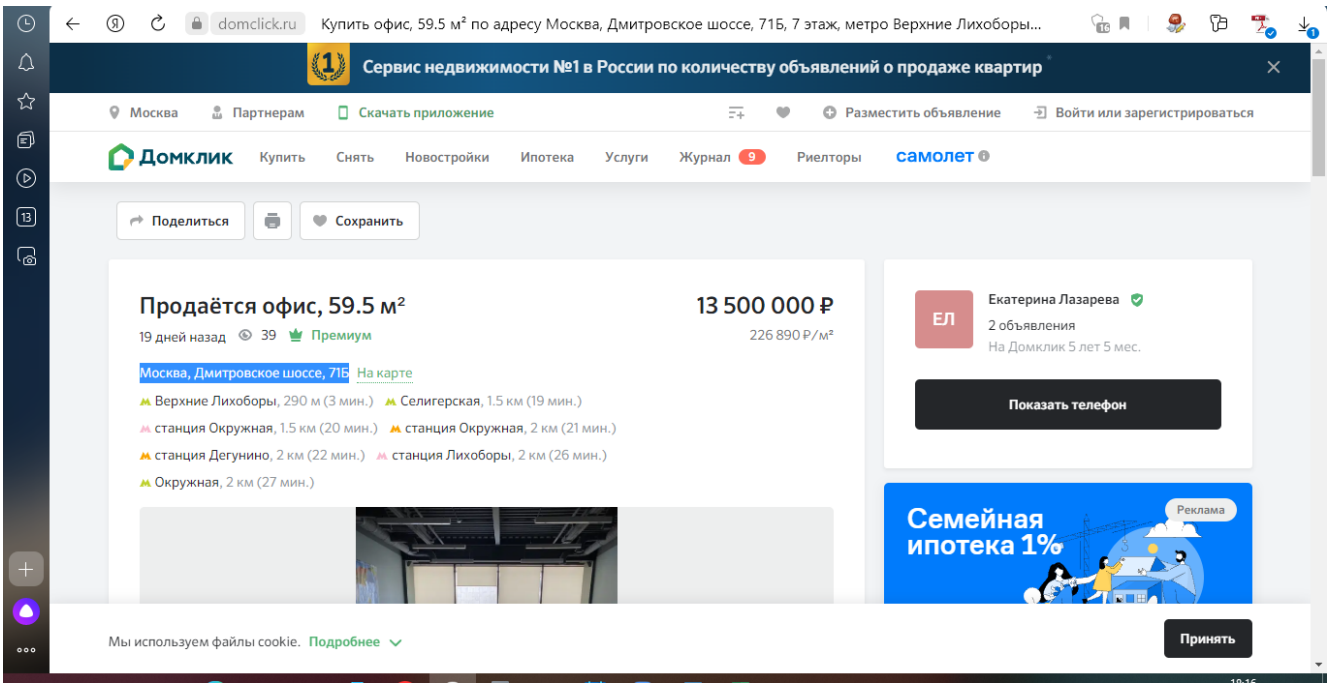

domclick.ru
Купить помещение своб. назначения, 140.7 м² по адресу Москва, Ходынский бульвар, 11, 1 этаж, метро...
Москва
Партнерам
Скачать приложение
Разместить объявление
Войти или зарегистрироваться
Домклик
Купить
Снять
Новостройки
Ипотека
Услуги
Журнал
Риелторы
Поделиться
Сохранить
Продаётся помещение своб. назначения, 140.7 м²
35 175 000 ₽
250 000 ₽/м²
15 часов назад
146
ТОП
Москва, Ходынский бульвар, 11 На карте
ЦСКА, 570 м (7 мин.)
Хорошёвская, 1.5 км (17 мин.)
Полежаевская, 1.5 км (18 мин.)
станция Хорошево, 2 км (24 мин.)
станция Зорге, 2 км (26 мин.)
Беговая, 2 км (27 мин.)
Аэропорт, 2.5 км (30 мин.)
станция Беговая, 2.5 км (30 мин.)
Камиль
Показать телефон

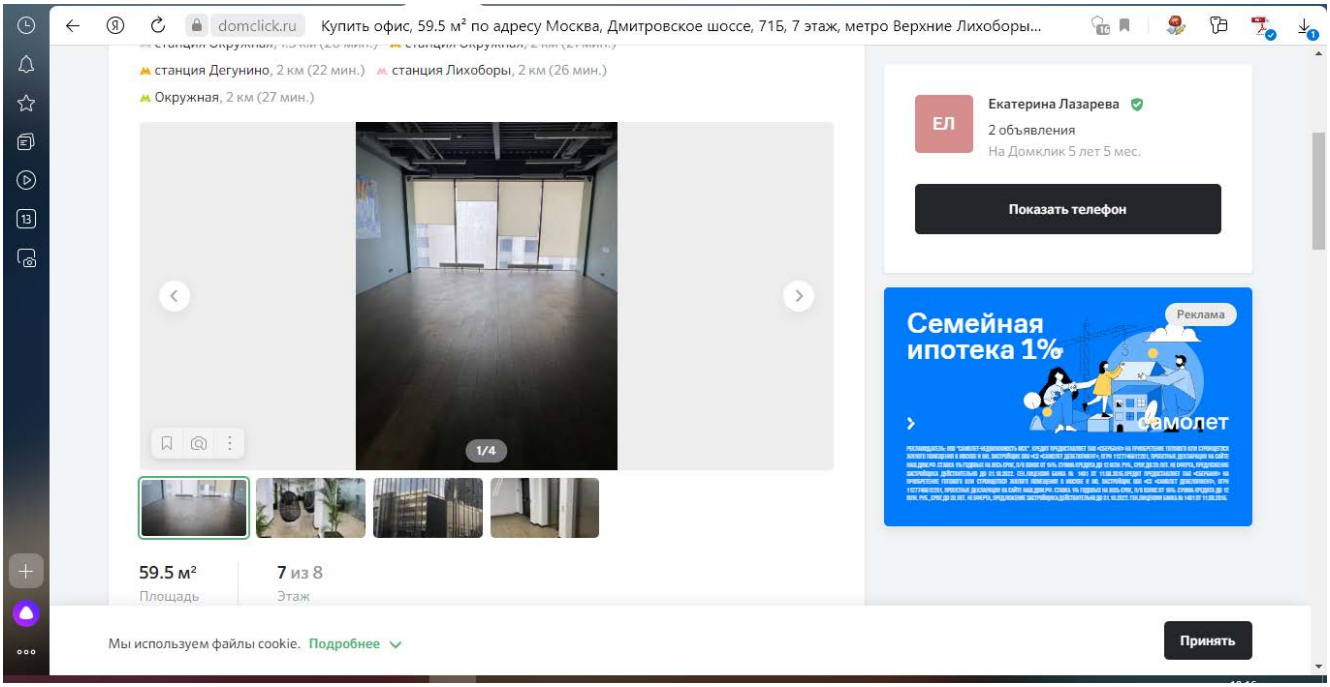

domclick.ru
Купить помещение своб. назначения, 140.7 м² по адресу Москва, Ходынский бульвар, 11, 1 этаж, метро...
1/3
140.7 м²
Площадь
1 из 12
Этаж
2005
Год постройки
Описание
Продаю нежилое помещение свободного назначение в собственности более трёх лет, физ лицо, помещение сдано в аренде еще на 9 лет под детский сад, окупаемость 10 лет, в доме сделан кап ремонт, свой закрытый двор.
Расположение
Камиль
Показать телефон
Реклама
Семейная ипотека 1%
самолет
Мы используем файлы cookie. Подробнее
Принять

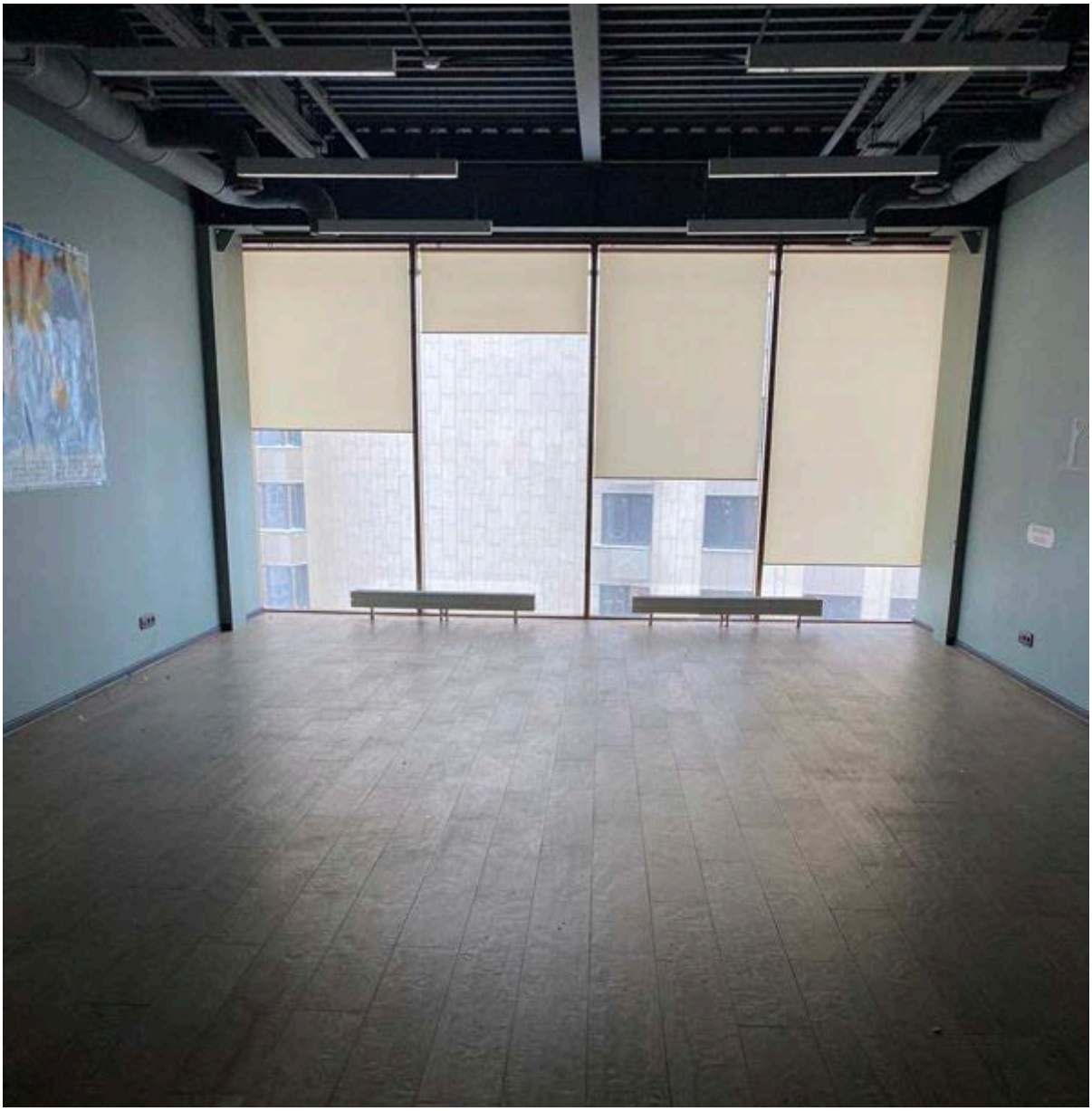

domclick.ru
Купить помещение своб. назначения, 140.7 м² по адресу Москва, Ходынский бульвар, 11, 1 этаж, метро...
Детская поликлиника № 39
Школа № 1409
Йоркшир
© Яндекс Условия использования
История изменения цены
1 октября 2022 35 175 000 ₽ −7 035 000 ₽
29 сентября 2022 42 210 000 ₽ +42 174 213 ₽
25 сентября 2022 35 787 ₽
Параметры объекта
Площадь 140,7 м²
Этаж 1
Камиль
Показать телефон
Реклама
Семейная ипотека 1%
самолет
Мы используем файлы cookie. Подробнее
Принять

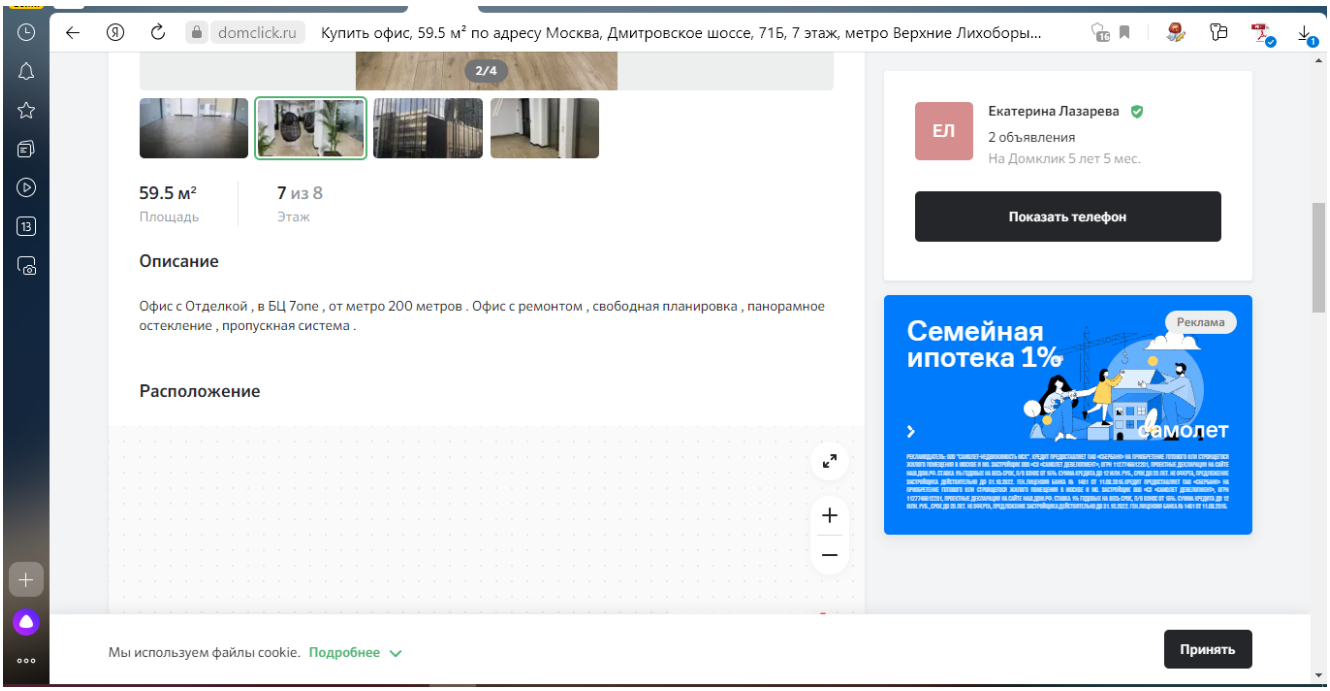

domclick.ru
Купить помещение своб. назначения, 140.7 м² по адресу Москва, Ходынский бульвар, 11, 1 этаж, метро...
Параметры объекта
Площадь 140,7 м²
Этаж 1
Здание
Тип здания отдельное здание
Этажность 12
Год постройки 2005
Сделка
Тип сделки продажа
Что-то не так с объявлением?
Пожаловаться
К
Камиль
Показать телефон
Реклама
Семейная ипотека 1%
самолет
Мы используем файлы cookie. Подробнее
Принять

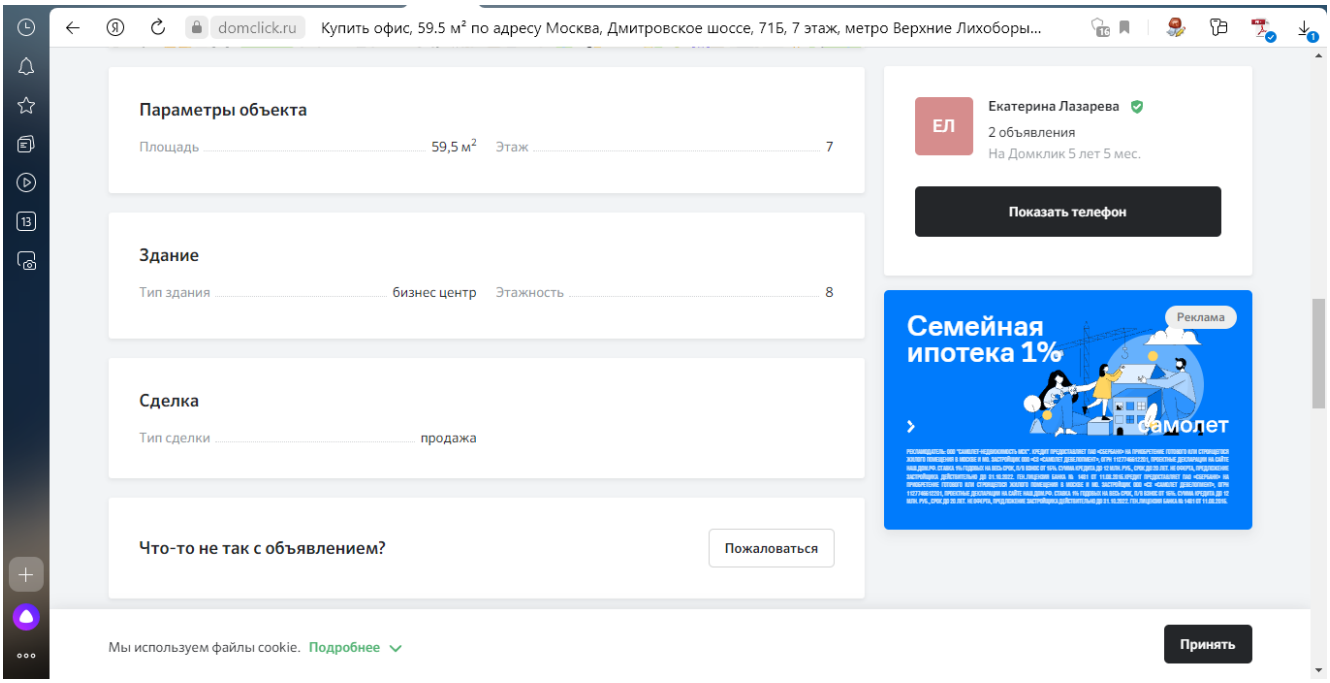

yandex.ru
Ходынский бульвар, 11: как доехать на автомобиле, общественным транспортом или пешком –...
Искать вдоль маршрута
Все
Башиловская улица, 21
Дмитровское шоссе, 71Б
Добавить
Сбросить
1 ч 30 мин 7,5 км
Исправить
4 лестницы
1 ч 33 мин 7,8 км
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
РЕКЛАМА
СОЮЗ СПАСЕНИЯ
ВРЕМЯ ГНЕВА
Дмитровское шоссе, 71Б
Башиловская улица, 21
Савёловский вкз.
Рижский вкз.
парк Сокольники
Белорусский
Яндекс
Ожидается core-renderer-tiles.maps.yandex.net


domclick.ru
Купить офис, 59.5 м² по адресу Москва, Дмитровское шоссе, 71Б, 7 этаж, метро Верхние Лихоборы...
Сервис недвижимости №1 в России по количеству объявлений о продаже квартир
Москва
Партнерам
Скачать приложение
Разместить объявление
Войти или зарегистрироваться
Домклик
Купить
Снять
Новостройки
Ипотека
Услуги
Журнал 9
Риелторы
самолет
Поделиться
Сохранить
Продаётся офис, 59.5 м²
13 500 000 ₽
226 890 ₽/м²
19 дней назад
39
Премиум
Москва, Дмитровское шоссе, 71Б
На карте
Верхние Лихоборы, 290 м (3 мин.)
Селигерская, 1.5 км (19 мин.)
станция Окружная, 1.5 км (20 мин.)
станция Окружная, 2 км (21 мин.)
станция Дегунино, 2 км (22 мин.)
станция Лихоборы, 2 км (26 мин.)
Окружная, 2 км (27 мин.)
ЕЛ
Екатерина Лазарева
2 объявления
На Домклик 5 лет 5 мес.
Показать телефон
Семейная ипотека 1%
Реклама
Мы используем файлы cookie.
Подробнее
Принять


domclick.ru
Купить офис, 59.5 м² по адресу Москва, Дмитровское шоссе, 71Б, 7 этаж, метро Верхние Лихоборы...
станция Дегунино, 2 км (22 мин.)
станция Лихоборы, 2 км (26 мин.)
Окружная, 2 км (27 мин.)
1/4
59.5 м²
Площадь
7 из 8
Этаж
ЕЛ
Екатерина Лазарева
2 объявления
На Домклик 5 лет 5 мес.
Показать телефон
Семейная ипотека 1%
Реклама
самолет
Мы используем файлы cookie.
Подробнее
Принять




domclick.ru
Купить офис, 59.5 м² по адресу Москва, Дмитровское шоссе, 71Б, 7 этаж, метро Верхние Лихоборы...
2/4
59.5 м²
Площадь
7 из 8
Этаж
Описание
Офис с Отделкой , в БЦ 7one , от метро 200 метров . Офис с ремонтом , свободная планировка , панорамное остекление , пропускная система .
Расположение
ЕЛ
Екатерина Лазарева
2 объявления
На Домклик 5 лет 5 мес.
Показать телефон
Семейная ипотека 1%
Реклама
самолет
Мы используем файлы cookie. Подробнее
Принять


domclick.ru
Купить офис, 59.5 м² по адресу Москва, Дмитровское шоссе, 71Б, 7 этаж, метро Верхние Лихоборы...
Параметры объекта
Площадь 59,5 м²
Этаж 7
Здание
Тип здания бизнес центр
Этажность 8
Сделка
Тип сделки продажа
Что-то не так с объявлением?
Пожаловаться
ЕЛ
Екатерина Лазарева
2 объявления
На Домклик 5 лет 5 мес.
Показать телефон
Семейная ипотека 1%
Реклама
самолет
Мы используем файлы cookie. Подробнее
Принять