

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «Оценочная компания «Юрдис»



/Терешонок А.Г./

Отчет № 0866/10/2023-2

**об определении рыночной стоимости нежилого помещения (машино-места),
общей площадью 15,8 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация,
г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд
Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, м/м 3469, с кадастровым номером:
77:01:0004042:17642**

Период проведения оценки:	10.10.2023 г. – 16.10.2023 г.
Дата составления Отчета:	16.10.2023 г.
Дата определения стоимости:	10.10.2023 г.
Договор №:	0866/10/2023 от 10.10.2023 г.
Заказчик:	Конкурсный управляющий ООО «Строительная компания «Дорлидер» Захаров Александр Николаевич
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис».

Москва, 2023 г.

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
ООО «Строительная компания «Дорлидер»
Захарову А. Н.

Уважаемый Александр Николаевич!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №0866/10/2023 от 10.10.2023 г., специалисты ООО «Оценочная компания «Юрдис» произвели определение рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое помещение (машино-место), общей площадью 15,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, м/м 3469, с кадастровым номером: 77:01:0004042:17642.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 10.10.2023 г.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчёте об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Стандартам Оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI от 14.04.2022 № 200, ФСО №7 от 25 сентября 2014 года № 611), стандартами и правилами оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную Оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы Оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 10.10.2023 г., составляет:

Таблица 1. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС 20%, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС 20%, руб.
Нежилое помещение (машино-место), общей площадью 15,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, м/м 3469, с кадастровым номером: 77:01:0004042:17642	5 535 103 (Пять миллионов пятьсот тридцать пять тысяч сто три) руб.	4 612 586 (Четыре миллиона шестьсот двенадцать тысяч пятьсот восемьдесят шесть) руб.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценочная компания «Юрдис»

Терешонок А.Г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.2.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.5.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
3.1.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
3.2.	ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	9
3.3.	ПРИНЦИПЫ (ТРЕБОВАНИЯ), НЕОБХОДИМЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.....	9
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ ..	10
4.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
4.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ.....	10
4.3.	ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ	10
4.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	12
5.1.	ЗАКАЗЧИК	12
5.2.	ИСПОЛНИТЕЛЬ.....	12
5.3.	ОЦЕНЩИК И СПЕЦИАЛИСТ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	13
5.4.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ.....	13
5.5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА	13
5.6.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.3.	ФОТОМАТЕРИАЛЫ	15
6.4.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.5.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
6.6.	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	15
6.7.	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	16
6.8.	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
8.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	22
8.3.	АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	23
8.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ...	24
8.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	25

9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ.....	29
	<i>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</i>	30
	<i>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</i>	31
	<i>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</i>	31
	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</i>	31
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	34
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	40
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	41
13.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	42
14.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ.....	43
	Приложение 1. Копии материалов, использованных в процессе оценки	44
	Приложение 2. Копии материалов, предоставленных Заказчиком	47
	Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика.....	57

1. Основные факты и выводы**1.1. Основание для проведения оценки**

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг №0866/10/2023 от 10.10.2023 г. между Заказчиком – ООО «Строительная компания «Дорлидер», в лице Конкурсного управляющего Захарова Александра Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 17.08.2022 по Делу № А41-8698/22 и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит недвижимое имущество. В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 2. Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Дата составления Отчета	16.10.2023 г.
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Исполнителя настоящее Отчет имеет номер 0866/10/2023-2
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	10.10.2023 г.
Дата осмотра	Без проведения осмотра, фотографии предоставлены заказчиком
Цель оценки	Определение стоимости для реализации имущества на торгах в рамках конкурсного производства, в соответствии с положениями ст. 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ
Объект оценки	Нежилое помещение (машино-место), общей площадью 15,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, м/м 3469, с кадастровым номером: 77:01:0004042:17642
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение (машино-место), общей площадью 15,8 кв.м., расположенное на 5 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, м/м 3469, с кадастровым номером: 77:01:0004042:17642
Адрес объекта	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, м/м 3469
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 28.09.2023г.
Правообладатель	ООО «СК «Дорлидер» ИНН 5007089350
Обременения прав	Не зарегистрировано
Первоначальная и остаточная балансовая стоимости по состоянию на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

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

В процессе проведенных работ по оценке недвижимого имущества, были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

¹ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, с учетом НДС руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилое помещение (машино-место), общей площадью 15,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, м/м 3469, с кадастровым номером: 77:01:0004042:17642	Не применялся	5 535 103	Не применялся

Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 10.10.2023г., составляют:

Таблица 4. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС 20%, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС 20%, руб.
Нежилое помещение (машино-место), общей площадью 15,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, м/м 3469, с кадастровым номером: 77:01:0004042:17642	5 535 103 (Пять миллионов пятьсот тридцать пять тысяч сто три) руб.	4 612 586 (Четыре миллиона шестьсот двенадцать тысяч пятьсот восемьдесят шесть) руб.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

2. Задание на оценку

Наименование показателя	Значение показателя
Субъект права	ООО «СК «Дорлидер» ИНН 5007089350
Объект оценки	Нежилое помещение (машино-место), общей площадью 15,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, м/м 3469, с кадастровым номером: 77:01:0004042:17642
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение (машино-место), общей площадью 15,8 кв.м., расположенное на -3 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, м/м 3469, с кадастровым номером: 77:01:0004042:17642
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности без учета обременений и ограничений
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН от 28.09.2023г.
Цель оценки	Определение стоимости для реализации имущества на торгах в рамках конкурсного производства, в соответствии с положениями ст. 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Иные расчетные величины	Не требуется определять
Дата оценки	10.10.2023 г.
Дата осмотра	Без проведения осмотра
Особенности осмотра объекта	Фотоматериалы предоставлены заказчиком
Период проведения оценки	10.10.2023 г. – 16.10.2023 г.
Обременения прав	Не зарегистрировано
Необходимость приведения возможных границ интервала стоимости	Не требуется указывать
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Оценщиком не проводится осмотр объектов оценки из-за отсутствия доступа к объекту, вследствие чего оценка проводится на основании документации и фотоматериалов, предоставленных заказчиком
Правовые основы для проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Специфические требования к отчету об оценке	Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Стандартам Оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI от 14.04.2022 № 200, ФСО №7 от 25 сентября 2014 года № 611, а также стандартам и правилам оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик.
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Сведения об иных предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке, кроме заказчика, Оценщику не известны
Состав и количество документации, передаваемой Заказчику	В отношении объекта оценки Исполнитель передает Заказчику: отчет об оценке в 2 (Двух) экземплярах на

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Наименование показателя	Значение показателя
Субъект права	ООО «СК «Дорлидер» ИНН 5007089350
	бумажном носителе.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Исполнителя.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В период с даты подписания договора на проведение оценки и задания на оценку до даты составления отчета об оценке

3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

3.1. Информация о применяемых стандартах оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Общие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

2. Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.).

3.2. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

1. Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено².
2. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, в целях настоящей оценки не требуются, стоимость определяется оценщиком в виде точного значения.

3.3. Принципы (требования), необходимые при составлении отчета

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (требований):

1. В отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
2. Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников;
3. Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

² ФСО № VI п. 10.

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Согласно п.4 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.»

Согласно п.5 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Допущения, указанные в пункте 4 ФСО III, подразделяются на две категории:

допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

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

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки».

Согласно п.6 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке».

4.1. Специальные допущения

Специальные допущения отсутствуют.

4.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

Существенные допущения отсутствуют.

4.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

- Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

- Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.

- Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.
- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.
- Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.
- Оценка проводится без учета каких-либо ограничений и обременений на объект недвижимости. На рынке недвижимости сложилась практика, если продаваемый объект был приобретен за счет ипотечных средств, то оплата оставшейся части свободно гасится платежом покупателя.
- При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- На рынке нежилой недвижимости (машино-места) в качестве продавцов представлены как юридические, так и физические лица, которые не являются плательщиками НДС, однако стоимость объектов на рынке единообразна, поэтому в рамках данного отчета, стоимость предложения принимается как стоимость, содержащая в себе НДС в размере 20%.
- Техническая документация не предоставлена.

4.4. Ограничения оценки

Согласно п.8 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке».

Согласно п.9 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки».

Ограничения оценки: Оценщиком не проводится осмотр объектов оценки из-за отсутствия доступа к объекту, вследствие чего оценка проводится на основании документации и фотоматериалов, предоставленных заказчиком.

5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

5.1. Заказчик

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 5. Реквизиты Заказчика

Полное наименование:	Конкурсный управляющий Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Дорлидер» Захаров Александр Николаевич
Реквизиты:	Место нахождения: 141800, Московская обл, Дмитров г, Московская 2-Я ул, дом № 21, корпус 1 ОГРН 1145007000577 дата присвоения ОГРН: 28.02.2014 ИНН/КПП 5007089350/500701001

5.2. Исполнитель

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460, дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Место нахождения:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в Отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-009130/22 от 23.12.2022 г., срок действия договора с 17 января 2023 г. по 16 января 2024 г. Страховая сумма 1 100 000 000 руб. (Один миллиард сто миллионов) рублей.

5.3. Оценщик и специалист Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 7. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Брух Татьяна Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство о членстве в Ассоциации «СРО «Экспертный совет» (адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1 (Дом общественных организаций) о принятии в члены общества Брух Т.В. за регистрационным №1041 от 12.11.2015 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 030999-1 с 22.10.2021 г. по 22.10.2024 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 830344 от 12.12.2012 года, АНО ВПО «Белгородский университет потребительской кооперации, экономики и права» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая компания ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-008890/22 от 19.10.2022 г., срок действия – с 24.10.2022 г. по 23.10.2023 г., страховая сумма 30 000 000 руб. (тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 9 лет
Местоположение оценщика	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703
Контактная информация	info@urdis.ru, +7(499)110-52-52; Почтовый адрес: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703

5.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

5.5. Сведения о независимости юридического лица

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Настоящим ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 8. Основные источники информации, позволяющие установить характеристики объекта оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН от 28.09.2023г.
2	Решение Арбитражного суда Московской области от 17.08.2022 по Делу № А41-8698/22

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчёту об оценке.

6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценке подлежит нежилое помещение (машино-место).

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком, и бесед с представителями Заказчика. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе «6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчёту об оценке.

Характеристика объекта оценки представлена в следующих таблицах.


Таблица 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Адрес объекта	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, м/м 3469
Плотность застройки	Высокая
Характеристики застройки окружения	Объект оценки расположен в подземном паркинге в ЖК «NEVA TOWERS» (Нева Тауэрс), в районе жилой и коммерческой застройки
Характеристика доступности	До ближайшей станции метро «Международная» около 400 м, до станции метро «Деловой центр» около 500 м автобусная остановка около здания. Здание расположено в пределах ТТК Ближайшая скоростная магистраль ТТК на расстоянии около 500 м

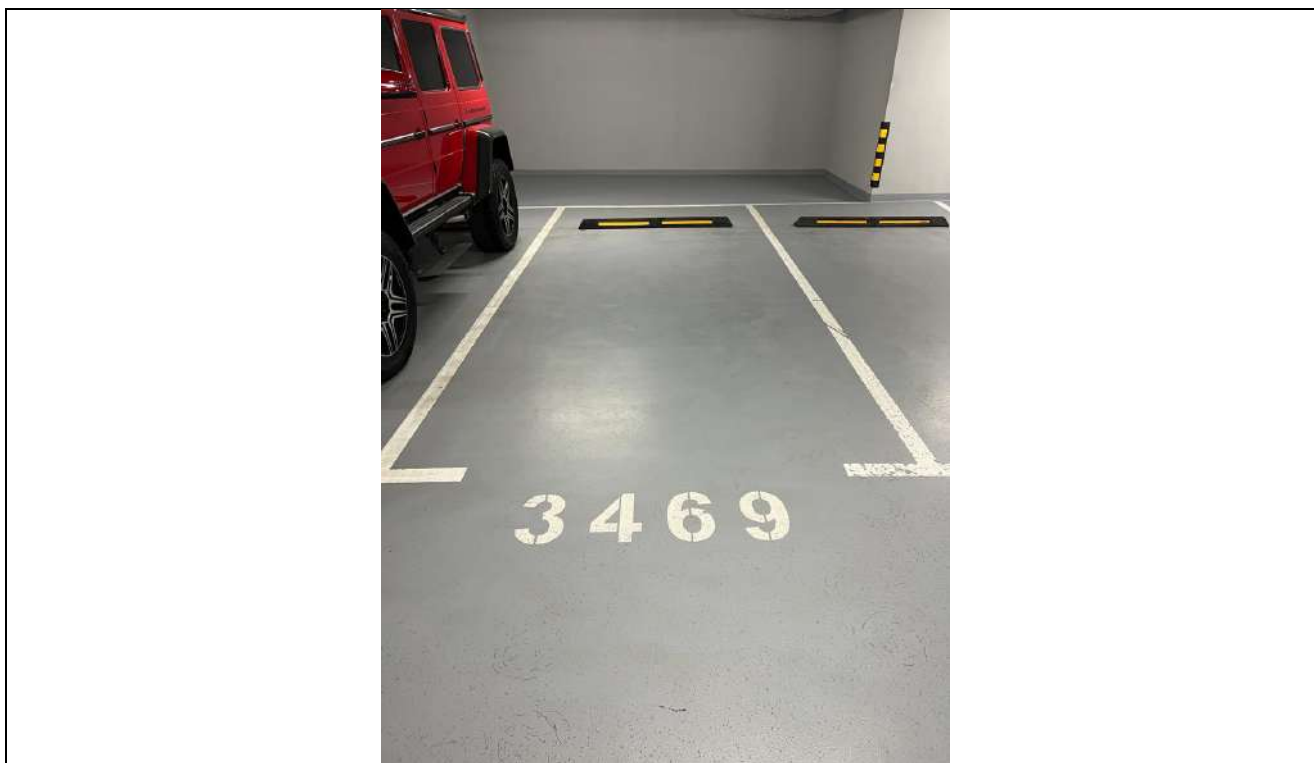
Таблица 10. Характеристика объекта оценки нежилого помещения (машино-места)³

Показатель	Значение
Назначение:	Нежилое
Текущее использование:	Машино-место
Тип здания:	Подземный паркинг в ЖК «NEVA TOWERS» (Нева Тауэрс)
Материал стен здания	Монолит
Год завершения строительства здания	2020
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0004042:17642
Кадастровая стоимость, руб. ⁴	2 626 398,61
Общая площадь кв.м.:	15,8
Этаж расположения	-3 этаж
Техническое состояние	Рабочее состояние

³ Источник информации: Сведения из ЕГРН, сведения из Росреестра <https://kadbase.ru/object-77:09:0002009:1018-moskva-dmitrovskij-ul-uchinskaya-d-6a/>

Показатель	Значение
Поэтажный план	

6.3. Фотоматериалы



6.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации было выявлено, что объект оценки используется в качестве нежилого помещения (машино-места), что соответствует функциональному назначению, установленному и отраженному в документах⁵, предоставленных представителями Заказчика.

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

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

6.6. Оцениваемые права на объект оценки

⁵ Копии использованных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

В настоящем Отчете оценивается рыночная стоимость нежилого помещения.

Содержание права собственности (статья 210 «Содержание права собственности» ГК РФ):

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Правообладателем является: ООО «СК «Дорлидер» ИНН 5007089350

Права на оцениваемый объект подтверждены: Выпиской из ЕГРН от 28.09.2023г.

6.7. Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, на оцениваемые объекты было выявлено обременение: Не зарегистрировано.

6.8. Краткая характеристика местоположения объекта оценки⁶

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 655 050 человек (2021), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22 место среди городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

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

Москва — популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Географическое положение

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (844,3,7 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Административно-территориальное деление.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

• Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов

⁶ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/>

или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

- Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

- Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Численность населения.

- Численность населения Москвы составляет 12 655 050 человек (2021). По данным Росстата, в Москве проживает 8,6 % населения России.

Уточненное местоположение оцениваемого объекта представлено на следующих рисунках.

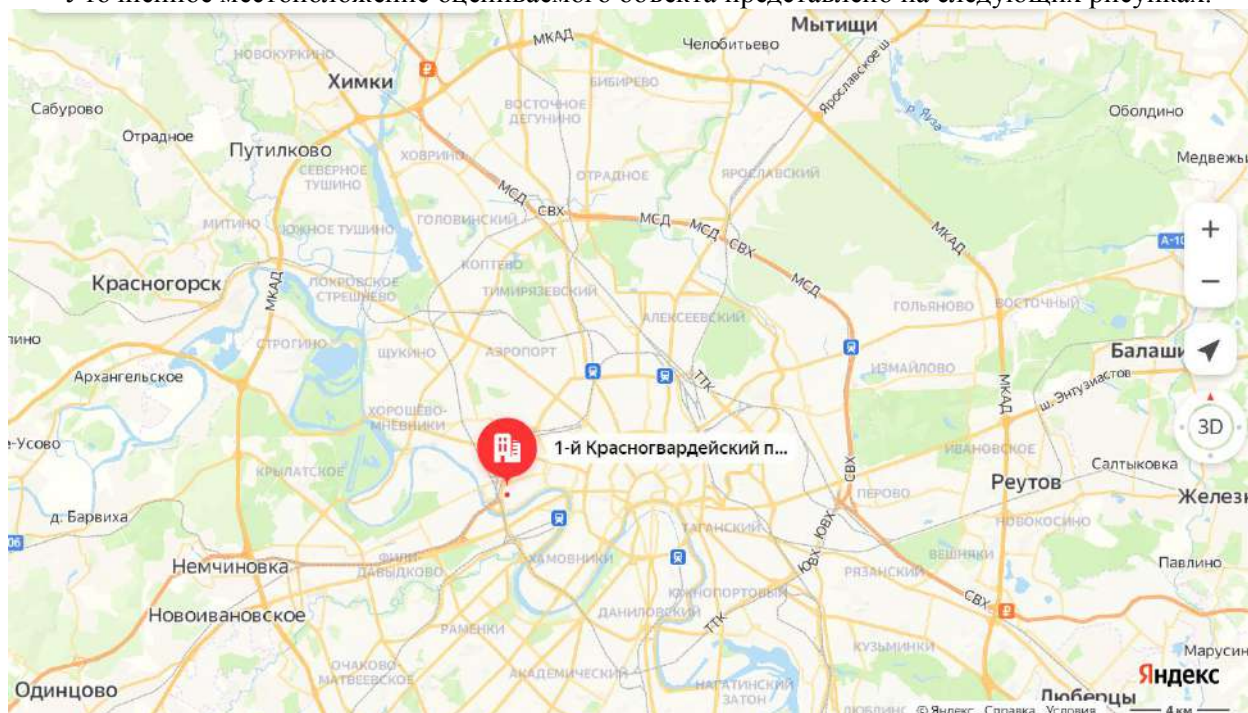


рис. 6.1. Местоположение объекта оценки на карте Москвы

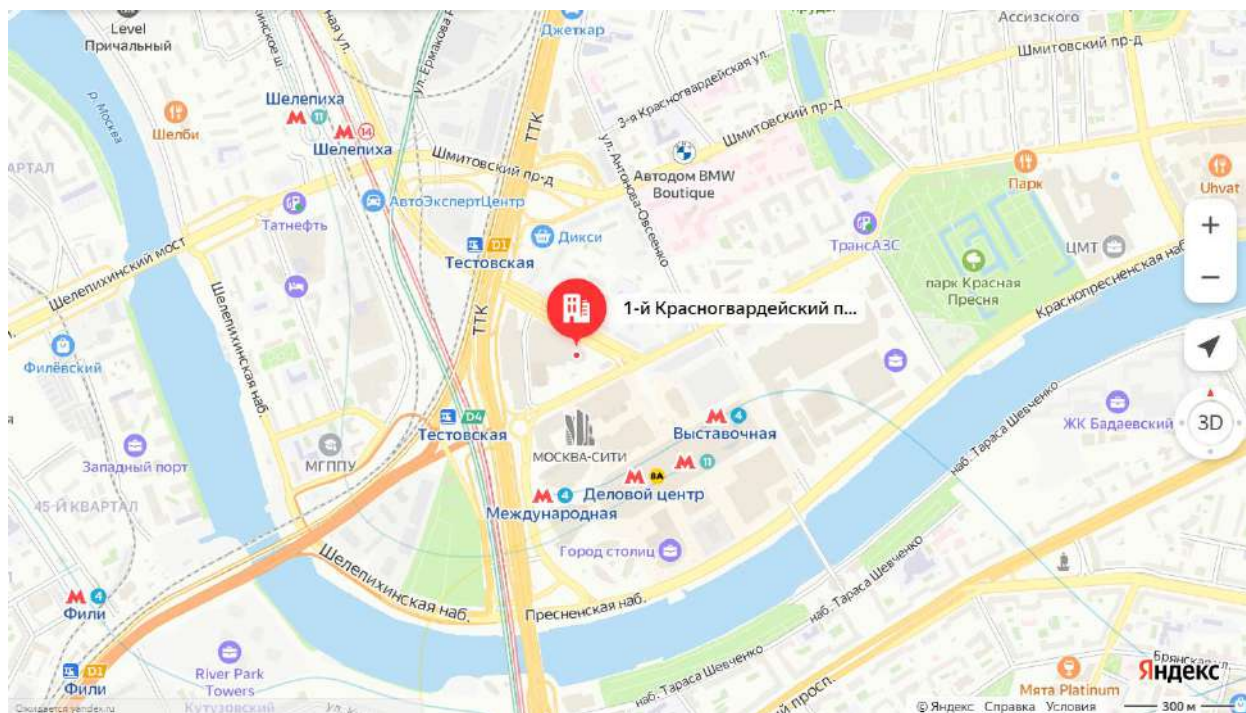


рис. 6.2. Местоположение объекта оценки на карте Москвы

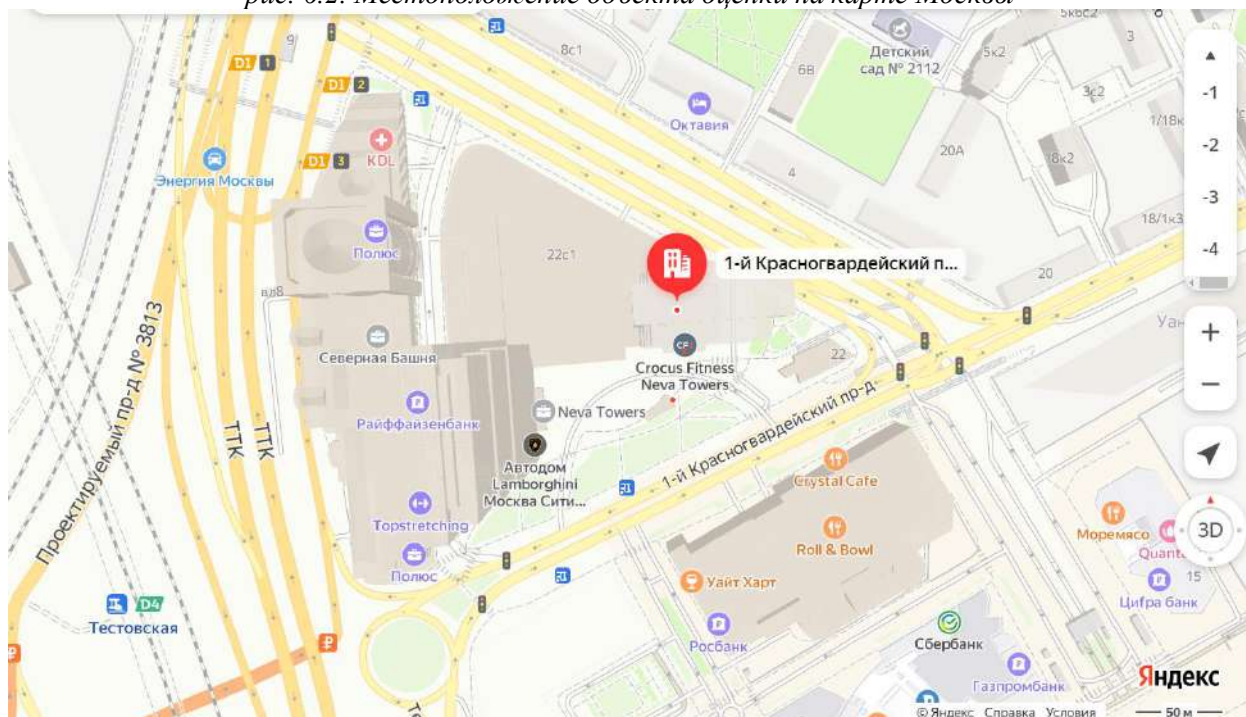


рис. 6.3. Местоположение объекта оценки на карте Москвы

7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчёте, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

1. Юридическая правомочность - варианты использования рассматриваются с точки зрения разрешенных законом;
2. Физическая возможность - вариант использования должен быть физически осуществим на конкретном участке;
3. Экономическая приемлемость - вариант использования должен приносить потенциальный доход, т.е. быть прибыльным;
4. Максимальная эффективность - из всех юридически и физически возможных прибыльных вариантов использования выбирается наиболее экономически привлекательный.

Исходя из вышесказанного, и принимая во внимание то, что в данном случае объектом оценки являются нежилое помещение (машино-место), за наиболее эффективное использование принимаем его текущее использование, без рассмотрения других вариантов.

8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

8.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации август 2023 года - сентябрь 2023 года⁷

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее (предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA). Справочно: 8 сентября Росстатом была опубликована первая оценка ВВП за II квартал 2023 г., которая совпала с предварительной оценкой – рост на 4,9% год к году.

2. Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

3. В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

3.1. Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих. Оценка за июль пересмотрена на 0,1 п.п. «вверх» с учётом уточнения Росстатом ретроспективных данных по оптовой и розничной торговле. 2 транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

3.2. Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

3.3. Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

3.4. Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

3.5. Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

3.6. Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

4. Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г

⁷https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sentyabr_2023_goda.pdf

в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

5. Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

6. В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).

8. В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по автомобильному транспорту (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г.

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

10. Потребительская активность продолжает демонстрировать рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г. Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

11. В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Январь–июнь 2023 г.² В августе / по состоянию на 25 сентября³ Январь–июль 2023 г.⁴ За периоды 2022–2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчетов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Гаражи-стоянки (автопаркинги) как коммерческие объекты недвижимости подразделяют на индивидуальные типовые (ИТГ), встроенно-пристроенные (ВПГ) и паркинги⁸.

⁸ <https://scienceforum.ru/2015/article/2015013743>

Индивидуальные типовые гаражи – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин. В основном такие гаражи имеют стандартные размеры – 18 м², но встречаются и других размеров, в том числе гаражи на два автомобиля.

Паркинг – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое, замкнутое, охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными обозначенными разметкой местами, или боксами. На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения. Паркинги находятся в основном в местах, удобно расположенных относительно жилой застройки, близко к потребителю и обладают целым рядом преимуществ перед обычными гаражами: экономия площади застройки, внешняя привлекательность и т. д. Паркинги и подземные гаражи предоставляются на более длительный срок (49 лет).

Наличие по соседству альтернативных парковок (ИТГ) не оказывает существенного влияния на цены мест в паркингах, поскольку последние ориентированы на других потребителей. Основная масса автолюбителей, желающих иметь гараж в конкретном районе и с заданными характеристиками, не может приобрести место в паркинге из-за высокой стоимости. Паркинги ориентированы в основном на будущих жильцов новых жилых домов, имеющих более высокий уровень дохода, чем основная масса автовладельцев.

Встроенно-пристроенные гаражи – помещения для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными местами, обозначенными разметкой (боксами). В отличие от паркингов ВПГ – это часть здания с иным общим функциональным назначением. Все подобные сооружения устраиваются в цокольных (подвальных) этажах и имеют один уровень, реже встречаются гаражи на первом этаже. Строят также полузаглубленные (подземные) паркинги во дворах будущих зданий. Автостоянка – здание, сооружение или специальная открытая площадка, предназначенные для размещения и хранения автотранспортных средств. Как правило, под стояночные комплексы город отводит по договорам временной аренды территории, капитальная застройка которых в ближайшие 5-6 лет не предполагается.

Объект оценки – относится к нежилым помещениям (машино-места), расположенные в паркинге.

По итогам анализа полученной оценщиком информации было выявлено, что объект оценки используется в качестве нежилого помещения (машино-места), что соответствует функциональному назначению, установленному и отраженному в документах⁹, предоставленных представителями Заказчика.

8.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Анализ рынка нежилой недвижимости –машино-мест г. Москвы¹⁰

За девять месяцев 2022 года на торгах было реализовано 4967 парковочных мест в паркингах Москвы, что на 12% больше показателя за аналогичный период прошлого года. Об этом сообщила пресс-служба столичного комплекса экономической политики и имущественно-земельных отношений.

«Машино-места остаются неизменным лидером по спросу среди всех объектов городской недвижимости. С января по сентябрь 2022 года на аукционах было продано 4967 объектов на наземных и подземных паркингах, что составило 65% от всех реализованных лотов. По сравнению с аналогичным периодом 2021 года количество реализованных парковочных мест увеличилось на 12% – тогда у города приобрели около 4400 лотов. Мы ежегодно наблюдаем рост интереса к аукционам по машино-местам: если в 2021 году было зафиксировано 19 600 участников, то в этом году их стало почти 25 500. Сейчас уровень конкуренции на таких торгах составляет в среднем пять участников на лот», – приводятся в сообщении слова заместителя мэра по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимира Ефимова.

Как поясняется, приобрести место для личного автомобиля можно на торгах через открытые аукционы на повышение цены, путем публичного предложения с понижением цены и через покупку

⁹ Копии использованных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

¹⁰ Источник информации: <https://cud.news/94723/>









без объявления цены, а также по преимущественному праву выкупа – этот вариант действует для граждан, которые живут в том же или соседнем доме, где продается парковочное место.







«Средняя цена машино-места в Москве по итогам торгов за девять месяцев 2022 года составила 364 400 рублей. Наиболее востребованным оказался лот в Хорошевском районе: в торгах приняли участие 47 человек. С января по сентябрь этого года больше всего лотов было продано на северо-западе и западе столицы – 931 и 882 машино-места соответственно», – цитирует пресс-служба руководителя департамента по конкурентной политике Ивана Щербакова.

Доля сделок с ипотекой в новостройках Московского региона впервые превысила 80%. Уточняется, что на северо-востоке было реализовано 597 объектов, в Зеленограде – 580, на юго-востоке – 577, на юго-западе – 515, на востоке – 341, в центре – 283, на юге – 210, на севере – 36, в ТиНАО – 15.

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Выборка представлена на основании данных Интернет-ресурса «ЦИАН», «Авито» (<https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>) на дату составления отчета об оценке.

	<p>Машиноместо, 16 м²</p> <p>Только на ЦИАН</p> <p>ЖК «NEVA TOWERS» Тестовская • 3 минуты пешком Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Тестовская, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2</p> <p>5 800 000 Р 362 500 Р/м²</p> <p>Продажа машиноместа на -3 этаже в жилом комплексе Neva Towers.</p>	 <p>РМЕСТОР Людмила Галвандина Документы проверены</p> <p>+7 965 109 21 ...</p> <p>Написать</p> <p>4 месяца назад</p>
	<p>Машиноместо, 15,9 м²</p> <p>Только на ЦИАН</p> <p>ЖК «NEVA TOWERS» Тестовская • 3 минуты пешком Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Тестовская, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2</p> <p>6 000 000 Р 377 358 Р/м²</p> <p>Машиноместо 15,9 кв м на -2 уровне подземного паркинга. 1 собственник. Без обременений.</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ЛАРТ-Недвижимость Документы проверены</p> <p>+7 915 131 82 ...</p> <p>Написать</p> <p>два дня назад</p>
	<p>Машиноместо, 14,5 м²</p> <p>Только на ЦИАН</p> <p>ЖК «NEVA TOWERS» Деловой центр • 5 минут пешком Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Деловой центр, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2</p> <p>5 800 000 Р 400 000 Р/м²</p> <p>Id 38850. Продаются машиноместа на - 3 этаже в подземном паркинге Neva Towers. В собственности у физлица. В наличии 2 машиноместа Быстрый выход на сделку! Звоните!</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Estateliga Коммерческая Недвижимость Документы проверены</p> <p>+7 962 369 16 ...</p> <p>Написать</p> <p>вчера</p>
	<p>Машиноместо, 15 м²</p> <p>ЖК «NEVA TOWERS» Деловой центр • 5 минут пешком Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Деловой центр, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2</p> <p>6 500 000 Р 433 333 Р/м²</p> <p>Продана машиноместа в Neva Towers</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Neva Family Документы проверены</p> <p>+7 916 657 52 ...</p> <p>Написать</p> <p>полгода назад</p>

	<p>Машиноместо, 14 м²</p> <p>Только на Циан</p> <p>ЖК «NEVA TOWERS» Тестовская • 4 минуты пешком Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Тестовская, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2</p> <p>6 500 000 ₽ 464 286 ₽/м²</p> <p>В продаже машино-место у лифта в Башне 2 Neva Towers. Юридическое сопровождение сделки. Торг уместен. Покажу в любое время.</p>	 <p>РИЕЛТОР Юлия Перевозчикова Документы проверены</p> <p>+7 964 538 47-...</p> <p>Написать</p>
	<p>Машиноместо, 15 м²</p> <p>ЖК «NEVA TOWERS» Тестовская • 4 минуты пешком Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Тестовская, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2</p> <p>6 000 000 ₽ 400 000 ₽/м²</p> <p>Продажа машиноместа на -3 этаже в жилом комплексе Neva Towers.</p>	 <p>РИЕЛТОР Людмила Галандина Документы проверены</p> <p>+7 965 109 21-...</p> <p>Написать</p>
	<p>Машиноместо, 17,1 м²</p> <p>Только на Циан</p> <p>ЖК «NEVA TOWERS» Тестовская • 3 минуты пешком Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Тестовская, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2</p> <p>6 000 000 ₽ 350 877 ₽/м²</p> <p>Продажа машиноместа в Башне Нева, Москва-Сити, -3 уровень. Свободная продажа</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ CITYON Документы проверены</p> <p>+7 968 012-82-...</p> <p>Написать</p>

Таким образом, для оцениваемого объекта, в сегменте рынка, к которому он принадлежит, границы интервала стоимости аналогов за кв. м. варьируются от 350 877 руб./кв. м. до 464 286 руб./кв. м., без учета торга и других корректировок

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

В качестве основных факторов, влияющих на спрос и предложение, сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, оценщик выделяет такие факторы, как:

- динамика рынка;
- спрос;
- предложение;
- ставки доходности;
- период окупаемости на рынке недвижимости.

Также в рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (район расположения);
- вид использования и (или) зонирования;
- физические характеристики (площадь, этаж расположения и прочее);
- инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на объект недвижимости. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Также наличие каких-либо обременений существенно влияет на стоимость объекта в меньшую сторону.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи,
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости,
- 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Влияние **фактора «тип цены»** учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

Влияние **фактора «дата действия цены»** связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. **Скидка на торг** зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statiet.ru](https://statiet.ru), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные;

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

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 (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: *СматПуэлт* <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-07-2023-g/3082-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2023>

Влияние фактора «**местоположение недвижимости**» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение относительно ценовых зон области;
- расположение относительно основных магистралей;

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,07	1,03	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,09	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,17

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 6-е издание», ABN-Group, Москва, 01.01.2023 г.

Площадь объекта недвижимости (фактор масштаба).

На рынке машино-мест прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости от общей площади: чем больше площадь здания/помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Корректировка на площадь согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 6-е издание», ABN-Group, Москва, 01.01.2023 г.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,10	1,21	1,31	1,41	1,54	1,71
	100–500	0,91	1,00	1,10	1,19	1,28	1,40	1,55
	500–1000	0,83	0,91	1,00	1,08	1,17	1,27	1,41
	1000–2000	0,77	0,84	0,93	1,00	1,08	1,18	1,31
	2000–5000	0,71	0,78	0,86	0,93	1,00	1,09	1,21
	5000–10000	0,65	0,72	0,79	0,85	0,92	1,00	1,11
	10000>	0,59	0,64	0,71	0,77	0,83	0,90	1,00

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 6-е издание», ABN-Group, Москва, 01.01.2023 г.

Расположение машино-мест на различных этажах может оказывать значительное влияние на удобство эксплуатации машино-мест, заезда/выезда в Машино-место, что также оказывает влияние на его стоимость.

Таблица 102

г. Москва и Московская область			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,10
	подземная часть	0,91	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

Техническое состояние объекта (состояние здания и внутренней отделки).

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Матрицы коэффициентов

Таблица 140

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов

9.1. Порядок проведения оценочных работ

Согласно п.1 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)».

9.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включает осмотр объекта оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации и документации.

Целью проведения осмотра является:

- идентификация объекта оценки;
- уточнение характеристик местоположения объекта и ближайшего окружения;
- выявление технического состояния объекта и наличия износов различной природы;
- фотофиксация объекта оценки.

Кроме того, с представителями Заказчика проводились беседы, анализировалась предоставленная представителями Заказчика информация.

В результате оценщиками получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов оцениваемого недвижимого имущества;
- описание физических характеристик оцениваемого недвижимого имущества;
- описание физического состояния оцениваемого недвижимого имущества.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах Отчета об оценке.

9.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

Согласно ФСО № V «Подходы и методы оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.»:

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

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

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

Согласно ФСО №V «Подходы и методы оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «В процессе оценки оценщик рассматривает

возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.»

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

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

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

Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устаревания;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устаревания.
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

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

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

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

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

Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

При использовании данного метода ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Согласование результатов

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую

величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построение иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

9.4. Выбор подхода

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу:

Затратный подход.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Оцениваемое помещение относится к категории встроенных помещений, а выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания в целом может привести к существенным искажениям стоимости.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, а также с учетом того, что рынок купли-продажи объектов нежилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход.

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

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

Поскольку рынок купли-продажи объектов нежилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщики считают возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

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

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Несмотря на то, что на рынке существуют предложения о сдаче в аренду машино-мест, рынок продолжает оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволило Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы по аналогичным объектам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным.

10. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем стоимость, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с исследуемым. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от исследуемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж для определения стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода оценивается нежилое помещение (машино-место). Характеристика объекта оценки приведена разделе 6 настоящего Отчета об оценке.

10.1. Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. В связи с тем, что подобранные объекты-аналоги различаются по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость 1 кв.м оцениваемого помещения.

10.2. Подбор объектов-аналогов

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами - юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 12. Критерии отбора объектов-аналогов для нежилого помещения (машино-место)

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение помещений	Машино-место
Вид права на помещения	Право собственности
Местоположение	Москва
Условия финансирования	Типичные
Условия платежа	Рыночные
Время продажи/предложения	Актуально на дату проведения оценки

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на начальные цены предложений, опубликованных в открытых Интернет источниках с применением

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

Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов по продаже нежилых помещений в открытых источниках, расположенных в Москве. Далее на основе предварительного анализа, была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

В результате исследования рынка купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) в открытых источниках было выбрано 4 объекта-аналога. В результате исследования рынка купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) в открытых источниках было выбрано 4 объекта-аналога. Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в следующей таблице.

Таблица 13. Краткая характеристика объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка					
Дата предложения	10.10.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование					
Тип объекта	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Функциональное назначение	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг
Местоположение объекта					
Местоположение	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2, м/м 3469	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2, м/м 3005	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2, м/м 2001	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2, м/м 3017
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м	15,8	16	15,9	14,5	17,1
Этаж	Подземная часть	Подземная часть	Подземная часть	Подземная часть	Подземная часть
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимым и коммуникациями	Обеспечен необходимым и коммуникациями	Обеспечен необходимым и коммуникациями	Обеспечен необходимым и коммуникациями	Обеспечен необходимым и коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость помещения, руб.		5 800 000	6 000 000	5 800 000	6 000 000
Стоимость		362 500	377 358	400 000	350 877

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
помещения, руб/кв.м.					
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/287506050/	https://www.cian.ru/sale/commercial/291383702/	https://www.cian.ru/sale/commercial/292481771/	https://www.cian.ru/sale/commercial/292747051/

10.3. Введение и обоснование корректировок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости;
- на условия финансирования предполагаемой сделки;
- на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия);
- на вид использования или зонирования;
- на местоположение (район расположения, удаленность от метро);
- на различие в физических характеристиках (площадь; наличие инженерных коммуникаций и иные условия).

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости

Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями. Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Корректировка не применяется, так как предложения актуальны на дату оценки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Корректировка на торг применена в размере (-6%) ко всем объектам-аналогам.

Корректировка на общую площадь

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

Корректировка на этаж

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

Техническое состояние объекта

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

D – вес;
Q – общее количество корректировок;
q – количество корректировок аналога;
P – количество аналогов

10.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок оценщиком была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого помещения.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта с учетом вышеописанных корректировок представлены в следующей таблице.

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки нежилого помещения (машино-место)

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость помещения, руб/кв.м.,		362 500	377 358	400 000	350 877
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м,		362 500	377 358	400 000	350 877
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м,		362 500	377 358	400 000	350 877
Условия рынка					
Дата предложения	10.10.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м,		362 500	377 358	400 000	350 877
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м,		340 750	354 717	376 000	329 824
Вид использования или зонирование					
Функциональное назначение помещений	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м,		340 750	354 717	376 000	329 824
Тип здания	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м,		340 750	354 717	376 000	329 824
Физические характеристики объекта					
Площадь помещений, кв.м	15,80	16	15,9	14,5	17,1
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м,		340 750	354 717	376 000	329 824
Этаж расположения	Подземная часть	Подземная часть	Подземная часть	Подземная часть	Подземная часть
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м,		340 750	354 717	376 000	329 824
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м,		340 750	354 717	376 000	329 824
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м,		340 750	354 717	376 000	329 824
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимым и коммуникация ми	Обеспечен необходимым и коммуникация ми	Обеспечен необходимым и коммуникация ми	Обеспечен необходимым и коммуникация ми	Обеспечен необходимыми коммуникация ми
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м,		340 750	354 717	376 000	329 824

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Весовые коэффициенты		0,250	0,250	0,250	0,250
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.				350 323	
Итоговая стоимость, с учетом НДС, руб.				5 535 103	
Итоговая стоимость, без учета НДС, руб.				4 612 586	

11 Согласование результатов

Для установления итоговой величины стоимости, необходимо осуществить процедуру взвешивания результатов, полученных в рамках различных подходов.

При оценке объектов недвижимости оценщиком был применен сравнительный подход к оценке рыночной стоимости: Отказ от применения затратного и доходного подходов представлен в разделе 9.4 настоящего Отчета об оценке. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Таблица 15. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, с учетом НДС, руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилое помещение (машино-место), общей площадью 15,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, м/м 3469, с кадастровым номером: 77:01:0004042:17642	Не применялся	5 535 103	Не применялся

Таким образом, согласование результатов не требуется.

12. Итоговое заключение о стоимости

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 10.10.2023 г. составляет:

Таблица 19. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС 20%, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС 20%, руб.
Нежилое помещение (машино-место), общей площадью 15,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, м/м 3469, с кадастровым номером: 77:01:0004042:17642	5 535 103 (Пять миллионов пятьсот тридцать пять тысяч сто три) руб.	4 612 586 (Четыре миллиона шестьсот двенадцать тысяч пятьсот восемьдесят шесть) руб.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327. Стандарты Ассоциации СРО «Экспертный совет».

Оценщик



Т.В. Брух

13. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irr.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

14. Список приложений

Приложение 1.	Копии материалов, использованных в процессе оценки
Приложение 2.	Копии материалов, предоставленных Заказчиком
Приложение 3.	Копии документов Исполнителя и Оценщика

Приложение 1. Копии материалов, использованных в процессе оценки

Аналог 1: <https://www.cian.ru/sale/commercial/287506050/>

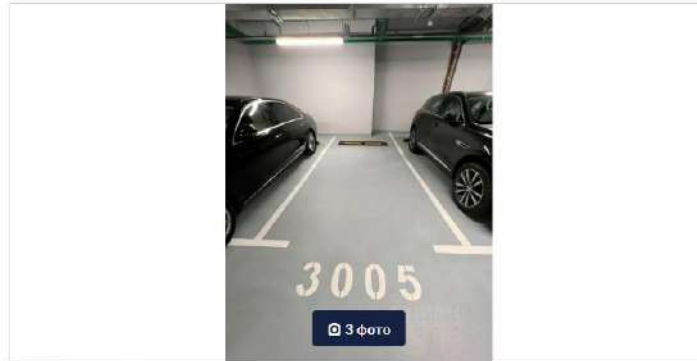
Обновлено: 17 май, 19:02 120 просмотров, 0 за сегодня

Машиноместо, 16 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2 На карте

▲ Тестовская 3 мин. ▲ Деловой центр 5 мин. ▲ Международная 6 мин.

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



Площадь
16 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

Продажа машиноместа на -3 этаже в жилом комплексе Neva Towers.

5 800 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 626 000

Цена за метр 362 500 ₽/м²

+7 965 109-21-77

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



РИЕЛТОР
Людмила Галандина
4,5 · 8
Документы проверены

Бизнес-ипотека от 17,5%
Без страховок и оценок!

Аграрное Банк

на о всех программах кредитования и условиях на официальном сайте банка агр



Аренда БЦ «Симонов Плаза»
Офисы от 27 м² до 2 500 м². Видовая
локация. 5 минут от метро. Паркинг - 1500
м.м. Собственный!
+7 (495) 135-26-96

Рекомендатель и продавец ООО «СитиВестМол», ОГРН 5107746069994,
117218, г. Москва, Навиновский пр-кт, дом 24, строение 4.

Перейти на сайт

Аналог 2: <https://www.cian.ru/sale/commercial/291383702/>

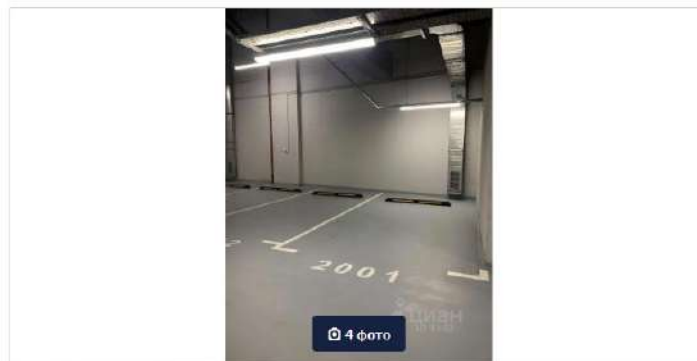
Обновлено: 11 окт, 11:39 88 просмотров, 0 за сегодня

Машиноместо, 15,9 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2 На карте

▲ Тестовская 3 мин. ▲ Деловой центр 5 мин. ▲ Международная 6 мин.

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



Площадь
15,9 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

Машиноместо 15,9 кв м на -2 уровне подземного паркинга. 1 собственник. Без обременений.

6 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 820 000

Цена за метр 377 358 ₽/м²

+7 915 131-82-13

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЛАРТ-Недвижимость
Документы проверены



РИЕЛТОР
Светлана Иванова

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения
от 60,2 м². Скидки до 10%
площ. ул. Милая Парковая, д. 3, эт. 4, пом. 1, комн. 22. ЕД на сайте наш дом об-д



Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале.
Торговые помещения от 60,2 м². Скидки до
10%
+7 (495) 165-64-18

Застройщик и рекламодатель ООО «СЗ «Лайф Селерс», ОГРН

Статистика просмотров за последние 10 дней

88 просмотров с даты создания объявления 15.08.2023
8 просмотров за последние 10 дней

Аналог 3: <https://www.cian.ru/sale/commercial/292481771/>

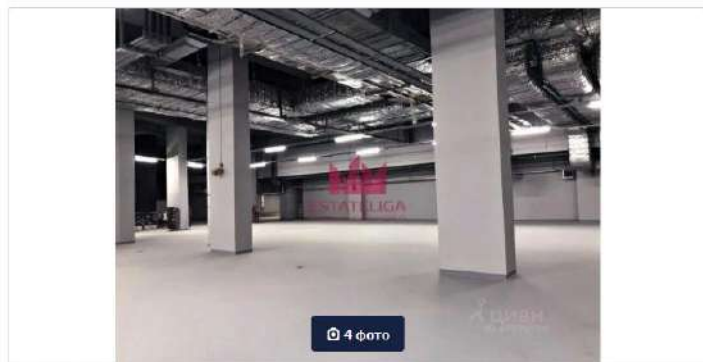
Обновлено: вчера, 17:54 21 просмотр, 0 за сегодня

Машиноместо, 14,5 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2 На карте

Деловой центр 5 мин.

В избранное Добавить в избранное Добавить в избранное Добавить в избранное Добавить в избранное Добавить в избранное



Площадь 14,5 м² Парковка Подземная Тип Машиноместо

Фотографии (4) Описание На карте Похожие объявления

Id 38850. Продаются машиноместа на 3 этаже в подземном паркинге Neva Towers. В собственности у физлица. В наличии 2 машиноместа. Быстрый выход на сделку! Звоните!

Статистика просмотров за последние 10 дней

21 просмотр с даты создания объявления 13.09.2023
7 просмотров за последние 10 дней

5 800 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 626 000

Цена за метр 400 000 ₽/м²

+7 962 369-16-22

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Estateliga Коммерческая
Недвижимость
Документы проверены

Бизнес-ипотека от 17,5%
Без страховок и оценок!

Аграрис Банк



Продана ритейл в бизнес-центре
класса А
Осталось бизнес-парк 1 мин. от м.
Бульварная. Ипотека от 10%. Первый взнос
от 15%

Машиноместо, 14,5 м²

5 800 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Аналог 4: <https://www.cian.ru/sale/commercial/292747051/>

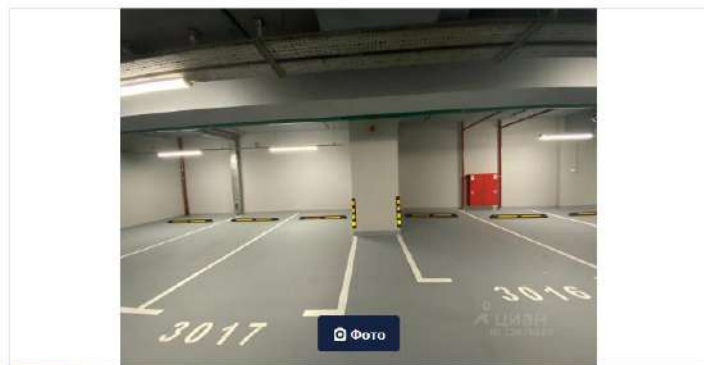
Обновлено: 20 сен, 10:41. 19 просмотров, 0 за сегодня

Машиноместо, 17,1 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2. На карте

Тестовская 3 мин. Деловой центр 5 мин. Международная 6 мин.

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Показать



Площадь
17,1 м²

Тип
Машиноместо

Продажа машиноместа в Башне Невы, Москва-Сити.
3 уровень. Свободная продажа

6 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 820 000

Цена за метр 350 877 Р/м²

+7 968 012-82-87

+7 966 047-81-20

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

CITYON АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
CITYON

Бизнес-ипотека от 17,5%
Без страховок и оценок!

Аграрное Банк

Получите консультацию и финансовую поддержку, ликвидности бизнеса. Перейти



Продана ритейла в бизнес-центре
класс А
Осталось business park 1 мин. от м.
Бульварная. Ипотека от 10%. Первый взнос
от 15%
+7 (495) 518-94-23

Оставлено Бизнес-Парк. Реконструктор и застройщик ООО «СЗ «БИЗНЕС
ПАРК «ОСТАВЛЕНО», ОГРН 5137746155674. 119435, Москва, ул.
Пироговская М., д. 3, эт. 4, пом. 1, кон. 23. ГД на наш дом.рф. Ипотека от
АО «Бизнес-Парк» (АО), ОГРН 5137746155674. Ссылка: 10% от 10% от 10%

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	
				Матрица-место	
				вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3	
				Всего листов выписки: 4	
28.09.2013г.					
Кадастровый номер:		77:01:0004042:17642			
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004042			
Дата присвоения кадастрового номера:		02.12.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес:		Росенская Федерация, г. Москва, в.тер. муниципальный округ Пресненский, проезд 1-й Красногвардейский, д. 22, стр. 2, м/м 3469			
Площадь, м2:		15,8			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № -3			
Кадастровая стоимость, руб:		2626398,61			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0004042:15954			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Подучастки, выписки:		Захаров Александр Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Строительная компания "Дорпилер", 5007089350			

[illegible]

Выдано
Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

Офис: ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ № 685 с/заведения Центрального
административного округа города Москвы
123112, г. Москва, ул. 1 Пресненская, д. 2
20.08.2022 14:03:11

Вед. сек.: Климова И.А.



Машинно-место

Всего листовых рылец: 4

77:01:0004042:17642

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ИННОВАТЫ, ДАНИЛИН

Выдано
Дату и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

29.09.2023 10:31

Офис: СВХ №0011 города Москвы МФЦ (структурное подразделение Центрального административного округа города Москвы)
123112, г. Москва, Мещеряковская ул. 2

Вед. или. Кетовых И.А.



Лист 3			
Машино-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
28.09.2023г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		77:01:0004042:17642	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимости индивидуума)	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОДПИСАТЕЛЯ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 018866467010342022576ACD8425108		Выдана: Федеральная служба государственной	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЕМКОТРАФФИ		Действителен с 21.06.2021 по 19.09.2024	

Выдано
Договор и прилагаемые к нему документы
Уполномоченный
сотрудник ООО

Филиал ТОО «Юридическая компания «Юрдис» в г. Москве
123123, Москва, ул. Пресненская, д. 2
29.04.2023, 10:31

Вед. с/д. Гусева И.А.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Машино-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5			
Всего листов раздела 5: 1		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4		Всего листов выписки: 4	
28.09.2023г.			
Кадастровый номер: 77:01:0004042:17642		Номер этажа (этажей): -3	

План части этажа
Кадастровый номер № 3

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
<div><p>Сертификат: 98D8639240103E8D2B576A0D58423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА Регистрация: 03.07.2023 № 19.09.2024</p></div>		

Выдано
Дату и время выдачи
Уполномоченная
сотрудник МФЦ

Одним из сотрудников МФЦ города Москвы, ООО «Оценочная компания «Юрдис»
123112, г. Москва, ул. Пресненская, д. 2
20.09.2023, 16:31

Вед. специалист, Колосов И.А.





77_12737016



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Москва
17 августа 2022 года

Дело № А41-8698/22

Резолютивная часть решения объявлена 17 августа 2022 года
Решение в полном объеме изготовлено 17 августа 2022 года

Арбитражный суд Московской области в составе: судьи Алчакова В.Х.,
при ведении протокола судебного заседания Глазуновым В.В.,
при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания,
рассмотрев в судебном заседании итоги процедуры наблюдения, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Строительная компания «Дорлидер»,

У С Т А Н О В И Л :

в Арбитражный суд Московской области 14.02.2022 поступило заявление ИФНС России по г. Дмитрову Московской области о признании ООО «Строительная компания «Дорлидер» (ИНН 5007089350, ОГРН 1145007000577) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Московской области от 08 апреля 2022 года в отношении ООО «Строительная компания «Дорлидер» введена процедура наблюдения, временным управляющим суд утвердил Михайлиди Максима Владимировича.

Временный управляющий обратился в суд с ходатайством о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства.

Суд, исследовав материалы дела в объеме представленных доказательств, приходит к следующим выводам.

По результатам проведения процедуры наблюдения в отношении должника временным управляющим представлен в суд протокол первого собрания кредиторов, отчет, реестр требований кредиторов и иные документы, предусмотренные Законом о банкротстве.

Согласно пункту 2 статьи 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

В соответствии с пунктом 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона.

Обращение с ходатайством о признании должника банкротом и введении конкурсного производства по общему правилу отнесено к компетенции собрания кредиторов (абзац 11 пункта 2 статьи 12 Закона о банкротстве).

Пунктом 1 статьи 75 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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.

На первом собрании кредиторов было принято решение об обращении в суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства.

На первом собрании кредиторов принято решение о выборе Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих» в качестве саморегулируемой организации, из числа которой должен быть выбран конкурсный управляющий.

Ассоциацией «Национальная организация арбитражных управляющих» представлены документы на кандидатуру арбитражного управляющего с заключением о соответствии требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве.

Данная кандидатура арбитражного управляющего отвечает требованиям указанного закона. Кандидат изъявил желание быть конкурсным управляющим должника. При таких обстоятельствах его кандидатура подлежит утверждению.

Ежемесячный размер вознаграждения конкурсному управляющему определяется арбитражным судом в соответствии со статьей 20.6 Закона о банкротстве в действующей редакции 30 000 руб. в месяц за счет имущества должника.

Руководствуясь статьями 167 – 170, 176, 223 АПК РФ, статьями 32, 124 – 127 Закона о банкротстве, Арбитражный суд Московской области

Р Е Ш И Л :

признать ООО «Строительная компания «Дорлидер» (ОГРН 1145007000577) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 17.02.2023.

Утвердить конкурсным управляющим должника члена Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих» Захарова Александра Николаевича (адрес для переписки: 121170, г. Москва, пр-кт Кутузовский, д. 43, а/я 65, ИНН 773270713280) с ежемесячным вознаграждением в размере 30 000 руб. за счет денежных средств и иного имущества должника.

Прекратить полномочия руководителя должника и обязать его в трехдневный срок передать конкурсному управляющему все печати и штампы, материальные и денежные средства должника, а также всю документацию.

Конкурсному управляющему заблаговременно представить отчет, мотивированное ходатайство о продлении срока конкурсного производства, либо о его завершении.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца с момента его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

В.Х. Алчаков

Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. Белгород Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Белгородский государственный национальный исследовательский университет»	ДИПЛОМ <i>дубликат</i> С ОТЛИЧИЕМ ОК № 80348	Решением Государственной аттестационной комиссии от 23 июня 2012 года Соколовой Татьяне Владимировне ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ ЭКОНОМИСТ по специальности «Финансы и кредит»	 
 ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ	Регистрационный номер 531 20 августа 2012 года		

<p>Диплом является государственным документом о профессиональной подготовке</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности</p> <p>Регистрационный номер <u>630-2012</u></p>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p style="text-align: center;">ДИПЛОМ</p> <p style="text-align: center;">О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p> <p style="text-align: center;">ПП-1 № 830344</p> <p>Настоящий диплом выдан</p> <p style="text-align: center;"><u>Соколовой</u></p> <p>в том, что он(а) с <u>16-апреля 2012</u> г. по <u>14-декабря 2012</u> г.</p> <p>прошел(а) профессиональную подготовку в (на) <u>АНО высшего</u></p> <p><u>профессионального образования «Белгородский</u></p> <p><u>университет кооперации, экономики и права</u></p> <p>по <u>программе «Оценка стоимости</u></p> <p><u>предприятия (бизнеса)»</u></p> <p>Государственная аттестационная комиссия решением от <u>12-декабря 2012</u></p> <p>удостоверяет право (соответствие квалификации) <u>Соколовой</u></p> <p><u>Татьяны Владимировны</u></p> <p>на ведение профессии <u>оценки</u></p> <p><u>стоимости предприятия (бизнеса)</u></p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Город <u>Белгород</u> <u>2012</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Соколовой</u> Генеральный директор ООО «Юрдис»</p>
---	--


Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «23» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.11.2015 г. № 1041

**Брух (Соколова)
Татьяна Владимировна**

Паспорт 14 15 518754, выдан Отделением №2 ОУФМС России по Белгородской области в г. Белгород. Дата выдачи 30.09.2015 г. Код подразделения 310-003

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.07.2013 г. за № 1041

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 04.07.2013 г.

Первый вице-президент  В.И. Лебединский



002963

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

135280, г. Москва, ул. Ленинская
Свобода, д.26, стр.4

+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008890/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008890/22 от 19.10.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Брух Татьяна Владимировна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, г. Химки, ул. Молодежная, д. 68, кв. 312
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» октября 2022 г. по «23» октября 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, в том числе к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

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



(Потапова Е.Ю.)

«19» октября 2022г.

Страхователь:
Брух Татьяна Владимировна

(Брух Т.В.)

«19» октября 2022г.



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

ПОЛИС № 022-073-009130/22

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-009130/22 от 23.12.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Оценочная компания «Юрдис»

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703

ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: 1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей

ФРАНШИЗА: Не установлена

ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единоверменно, безналичным платежом.
Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): с «17» января 2023 г. по «16» января 2024 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.

Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:
- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;
- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №140/22 от 14.02.2022г.



(Кривошеев В.А.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

Страхователь:
ООО «Оценочная компания «Юрдис»
Генеральный директор на основании Устава



(Терешонок А.Г.)