

# ОТЧЕТ № 109/2021(6МР)

## ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ:

- Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения с кадастровым номером 77:01:0002022:2913, расположенные по адресу г. Москва, Раушская набережная, д.4/5, стр.1

### ЗАКАЗЧИК:

АО «Центротраст»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

### СОБСТВЕННИК:

Владельцы инвестиционных паев

ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр оценки и экспертизы»

### ДАТА ОЦЕНКИ:

по состоянию на 15 октября 2021 года

### ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

20 октября 2021 года

Москва  
2021

# ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. I, ком. 19 (РМ Я)  
Тел./факс. (495) 567-39-90

Генеральному директору АО «Центротраст»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» Кубушке К.Н.

20 октября 2021 года

Уважаемый Кирилл Николаевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 6-МР от 18 октября 2021 года к Договору № 2/МР на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «01» июня 2021 г., специалисты Общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» произвели оценку справедливой стоимости объекта недвижимости в составе:

- Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения с кадастровым номером 77:01:0002022:2913, расположенные по адресу г. Москва, Раушская набережная, д.4/5, стр.1:
  - нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 171,1 (сто семьдесят один и одна десятая) кв.м;
  - нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 206,2 (двести шесть и две десятых) кв.м;
  - нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 997,8 (девятьсот девяносто семь и восемь десятых) кв.м;
  - нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этаже, общей площадью 365,7 (триста шестьдесят пять и семь десятых) кв.м.

Адрес объекта: г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1.

Цели оценки объекта оценки: определение справедливой стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение справедливой стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с объектами оценки. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений:

**Справедливая стоимость объекта оценки  
по состоянию на дату оценки 15 октября 2021 года округленно составляет,**

**без учета НДС:**

**78 205 000**

**(Семьдесят восемь миллионов двести пять тысяч) рублей,**

**в том числе:**

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Наименование	Справедливая стоимость, руб.
Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения с кадастровым номером 77:01:0002022:2913, расположенные по адресу г. Москва, Раушская набережная, д.4/5, стр.1:	
- нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 171,1 (сто семьдесят одна целая одна десятая) кв.м;	5 752 000
-нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 206,2 (двести шесть и две десятых) кв.м	9 902 000
-нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 997,8 (девятьсот девяносто семь и восемь десятых) кв.м	47 916 000
- нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этаже, общей площадью 365,7 (триста шестьдесят пять целых семь десятых) кв.м	14 635 000

Полученная стоимость рассчитана без учета возможных долговых обязательств на объект оценки, которые при совершении сделки с объектом оценки должны быть учтены отдельно.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Стандартами оценки ФСО№1, ФСО№2 и ФСО№3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299; ФСО №7 - Приказ от 25 сентября 2014г. №611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)13, Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО.

С уважением,  
Генеральный директор  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Центр оценки и экспертизы»



С.Д. Столбецов

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>6</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>7</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>8</b>
3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА .....	8
3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ .....	9
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>11</b>
<b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>12</b>
<b>5.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>13</b>
<b>6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b> .....	<b>14</b>
6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч.II,ФСО №1).....	15
6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1).....	15
6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	16
6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	16
6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>19</b>
7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
<b>7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>24</b>
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>27</b>
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>29</b>
9.1 КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ РФ. ....	29
9.2 О ТЕКЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ НА 01 СЕНТЯБРЯ 2021 г.....	31
9.3 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ДО 2024 ГОДА .....	32
9.4 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ .....	32
9.4.1 Анализ рынка офисной недвижимости .....	32
9.4.2 Анализ рынка торговой недвижимости.....	34
<b>10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>37</b>
<b>11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ</b> .....	<b>39</b>
11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	39

11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	47
<b>12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>56</b>
<b>13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ .....</b>	<b>59</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>60</b>

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1.  
Задание на оценку

<p><b>Объект оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения с кадастровым номером 77:01:0002022:2913, расположенные по адресу г. Москва, Раушская набережная, д.4/5, стр.1:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 171,1 (сто семьдесят один и одна десятая) кв.м;</li> <li>- нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 206,2 (двести шесть и две десятых) кв.м;</li> <li>- нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 997,8 (девятьсот девяносто семь и восемь десятых) кв.м;</li> <li>- нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этаже, общей площадью 365,7 (триста шестьдесят пять и семь десятых) кв.м</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Имущественные права на объект оценки</b></p>	<p>Право общей долевой собственности закреплено за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», что подтверждено следующими документами: Выписка из ЕГРН от 13.07.2021 № б/н на объект недвижимости кадастровый номер: 77:01:0002022:2913</p>
<p><b>Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- доверительное управление.</li> <li>- договор аренды с обществом с ограниченной ответственностью «МАГЕЛЛАН» (ИНН: 9701033040) № МР-1-210918 от 21 сентября 201 года;</li> <li>- договора аренды с обществом с ограниченной ответственностью «Эпифани» (ИНН: 7708293861) № МР-1-180618 от 18 июня 2018 г. и № МР-1-011018 от 01.10.2018 г.</li> </ul>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение стоимости объекта оценки</p>
<p><b>Вид определяемой стоимости</b></p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b></p>	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с объектами оценки. Ограничение – отчет не может быть использованным для иных целей.</p>
<p><b>Дата оценки:</b></p>	<p>15 октября 2021 года</p>
<p><b>Срок проведения работ по оценке:</b></p>	<p>С 18 октября 2021 года до 20 октября 2021 года</p>
<p><b>Требования к отчету</b></p>	<p>Отчет об оценке должен соответствовать требованиям данного Задания на оценку и действующего законодательства РФ: 1. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»;</p>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в редакции от 21.07.2014г.;</li> <li>3. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;</li> <li>4. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;</li> <li>5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;</li> <li>6. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.</li> </ol>
<p><b>Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта оценки</b></p>	<p>Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки объекта оценки представлены в разделе 3 данного Отчета</p>

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была выполнена и Отчет составлен в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости» и Федеральных стандартов оценки для определения стоимости объекта оценки. Обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки (ст. 11 135-ФЗ):

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п.9 ФСО№1).

#### **3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА**

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
4. Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. При проведении анализа и расчетов Исполнитель использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
6. Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, берутся Исполнителем из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
8. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От Исполнителя не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
12. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
13. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в разделе 4 настоящего Отчета, не

является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

14. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в разделе 4 настоящего Отчета, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
15. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в разделе 4 настоящего Отчета, составляет не менее трех лет.
16. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в разделе 4 настоящего Отчета, не имеет вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора.
17. Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в разделе 4 настоящего Отчета, не имеют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора.
18. Границы интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки, приводить не требуется.
19. По требованию Исполнителя Заказчик обеспечивает доступ специалистов Исполнителя к объекту оценки и документации, необходимой для осуществления оценки.
20. Величина определяемой стоимости не может служить основанием для отказа от оплаты услуг.

### **3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ**

Данный Отчет об оценке составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Специальных экспертиз, необходимость в которых может возникнуть в процессе оценки, нет.
2. Оценщик не имел возможности осмотра многих объектов-аналогов и ознакомления с их документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации).
3. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу.
5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
7. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
8. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с

объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст. 12, 135-ФЗ).

9. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel».
10. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.
11. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
12. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания настоящего Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке настоящего Отчета.

**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

Таблица 4.1  
Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	Акционерное общество «Центральная трастовая компания» (АО «Центротраст») Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» ИНН: 7715667525, КПП: 772201001. Телефон: +7 (495) 640-12-40 Юридический и почтовый адрес: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2, офис 503 Расчетный счет: 40701810192000001838 в банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823. ОГРН 1077760573923 дата присвоения ОГРН 25 сентября 2007 г.
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» ИНН 7705858954, КПП 770501001. Юридический адрес: 115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, д.44, эт.3, пом. I, ком. 19 (РМ Я). Р/с № 40702810601400007900 в АО «Альфа-Банк», г. Москва к/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593 ОГРН 5087746212417, дата присвоения ОГРН 09.10.2008 г.
<b>ОЦЕНЩИК:</b>	Столбецов Сергей Дмитриевич
Информация о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО). Адрес РОО: 105066, г.Москва, 1-й Басманный пер., д.2А, стр.1, офис 5, тел. (495) 662-74-25; E-Mail: info@valuer.ru, http://www.sroroo.ru. Номер по реестру № 003113 от 22.01.2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №025879-1 от 22.07.2021г. сроком до 22.07.2024г. ИНН: 771809259877, СНИЛС 041-102-749-91
Профессиональные знания	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635268, выданный Московским государственным техническим университетом «МАМИ» 29.12.2004г. Переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> </ul>
Страхование гражданской ответственности	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО «Центр оценки и экспертизы», полис страхования АО «АльфаСтрахование» (полис № 0991R/776/10206/21 от 01.07.2021г. сроком до 09.07.2022 года), страховая сумма 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей.</li> <li>• Столбецов Сергей Дмитриевич, полис страхования профессиональной ответственности Оценщика: СПАО "Ингосстрах" (полис № 433-098346/20 от 09.12.2020 г. сроком до 31.12.2021 года), страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.</li> </ul>
Гарантии Исполнителя	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Исполнитель гарантирует, что в отношении Оценщиков, подписавших Отчет об оценке, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.</li> <li>• Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности Оценщиков, подписавших Отчет об оценке, составляет не менее трех лет.</li> </ul>
Местонахождение Оценщика	Совпадает с местонахождением Исполнителя. Тел. (495) 567-39-90, E-Mail: <a href="mailto:roexpert@mail.ru">roexpert@mail.ru</a> . Трудовой договор заключен Оценщиком с Исполнителем – ООО "Центр оценки"

## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.1.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<b>Основания для проведения Оценщиком оценки объекта оценки</b>	Задание на оценку № 6-МР от 18 октября 2021 года к Договору № 2/МР на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «01» июня 2021г.
<b>Объект оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения с кадастровым номером 77:01:0002022:2913, расположенные по адресу г. Москва, Раушская набережная, д.4/5, стр.1:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 171,1 (сто семьдесят один и одна десятая) кв.м;</li> <li>- нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 206,2 (двести шесть и две десятых) кв.м;</li> <li>- нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 997,8 (девятьсот девяносто семь и восемь десятых) кв.м;</li> <li>- нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этаже, общей площадью 365,7 (триста шестьдесят пять и семь десятых) кв.м</li> </ul> </li> </ul>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право общей долевой собственности закреплено за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», что подтверждено следующими документами: Выписка из ЕГРН от 13.07.2021 № б/н на объект недвижимости кадастровый номер: 77:01:0002022:2913.
<b>Дата оценки</b>	15 октября 2021 г.
<b>Дата составления Отчета</b>	20 октября 2021 г.
<b>Порядковый номер Отчета</b>	№ 109/2021 (6МР)
<b>Ограничения и пределы применения стоимости</b>	Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Таблица 5.2

### Результаты оценки при применении различных подходов к оценке, руб.

Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом	Не использовался
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом	256 409 000 (не использовался)
Стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом	78 205 000

## 5.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений

**Справедливая стоимость объекта оценки  
по состоянию на дату оценки 15 октября 2021 года округленно составляет,  
без учета НДС:**

**78 205 000**

**(Семьдесят восемь миллионов двести пять тысяч) рублей,**

**в том числе:**

**Таблица 5.1.1**

**Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, округленно, без учета НДС, руб.**

Наименование	Справедливая стоимость, руб.
Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения с кадастровым номером 77:01:0002022:2913, расположенные по адресу г. Москва, Раушская набережная, д.4/5, стр.1:	
- нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 171,1 (сто семьдесят одна целая одна десятая) кв.м;	5 752 000
-нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 206,2 (двести шесть и две десятых) кв.м	9 902 000
-нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 997,8 (девятьсот девяносто семь и восемь десятых) кв.м	47 916 000
- нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этаже, общей площадью 365,7 (триста шестьдесят пять целых семь десятых) кв.м	14 635 000

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

## 6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

**Справедливая стоимость (fair value)** - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**Справедливая стоимость** - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IFRS) 16 «Основные средства»).

**Справедливой стоимостью основных средств** в большинстве случаев является **рыночная стоимость** при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IFRS) 16 «Основные средства»).

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

*Возможность отчуждения на открытом рынке* означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

*Разумность действий сторон сделки* означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

*Полнота располагаемой информации* означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

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

**Установлению подлежит рыночная стоимость** объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в редакции от 21.07.2014г. или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности»).

**Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.**

## 6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч.II,ФСО №1)

1. **К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. **Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
4. **Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости** объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
7. **Информация о событиях**, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
8. **Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
9. **Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

## 6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1)

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

### Сравнительный подход

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

### Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

#### **Затратный подход**

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

### **6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ**

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

**Недвижимость** - согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к «недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

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

### **6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Процедура оценки объекта оценки включала следующие этапы:

- Заключение с Заказчиком договора на оценку;
- Осуществление запроса, сбора и обработки информации об объекте оценки;
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки, проведение сбора и обработки рыночной информации, необходимой для проведения оценки;
- Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ);
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках принятых подходов к оценке;

- Обобщение результатов, полученных в рамках принятых подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

## 6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

1. Внешняя информация
2. Внутренняя информация

Кроме того, при работе использовались также законодательные и нормативные акты, монографии и методические материалы, а также данные периодической печати.

Внешняя информация, собранная на рынке:

- «Социально-экономическое положение России»: Москва, Государственный Комитет РФ по статистике ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)), Министерство экономического развития РФ.
- Информация, полученная на Web-сайтах агентств недвижимости.

Правоустанавливающие документы и нормативные акты, использовавшиеся при написании Отчета:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020.

При составлении Отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком (копии в Приложении):

Таблица 6.5.

№ п/п	Наименование документа	Номер документа	Дата
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:01:0002022:2913	№ б/н	13.07.2021 г.
3	Решение собственника нежилого помещения о разделе нежилого помещения и образования новых нежилых помещений	№ б/н	14.10.2021 г.
4	Техническое заключение о состоянии несущих и ограждающих конструкций в нежилом здании	№ ИЛ21-27-ТЗК	15.07.2021 г.
5	Технический план	№б/н	27.09.2021 г.

Анализ достаточности и достоверности информации показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

## ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (предоставленных Заказчиком) на это имущество. Соотнесение проводилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый номер, местоположение, литера и др.

Проведение соотнесения показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой объект недвижимости в составе:

- Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения с кадастровым номером 77:01:0002022:2913, расположенные по адресу г. Москва, Раушская набережная, д.4/5, стр.1:
  - нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 171,1 (сто семьдесят один и одна десятая) кв.м;
  - нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 206,2 (двести шесть и две десятых) кв.м;
  - нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 997,8 (девятьсот девяносто семь и восемь десятых) кв.м;
  - нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этаже, общей площадью 365,7 (триста шестьдесят пять и семь десятых) кв.м.

Адрес объекта: г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1.

Согласно Решения собственника нежилого помещения от 14.10.2021 г. принято решение:

#### Приняло настоящее решение о нижеследующем:

1. Отменить пункт 2 и пункт 3 ранее принятого решения собственника нежилого помещения о разделе нежилого помещения и образовании новых нежилых помещений от 27 сентября 2021 года.

2. Образовать следующие 4 (четыре) нежилые помещения путем деления Нежилого помещения:

- нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 171,1 (сто семьдесят один и одна десятая) кв.м
- нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 206,2 (двести шесть и две десятых) кв.м
- нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 997,8 (девятьсот девяносто семь и восемь десятых) кв.м
- нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этаже, общей площадью 365,7 (триста шестьдесят пять и семь десятых) кв.м.

Характеристика объекта оценки и анализ местоположения приведены в Таблицах 7.1.1 и 7.2.1.

**Таблица 7.1.1**  
**Описание характеристик объекта оценки**

Параметр	Характеристика
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1
Этаж расположения	1, 2 этажи, подвал
Общая площадь	1 740,80
Тип помещений	Встроенные
Назначение помещений:	Нежилые
Вид объекта недвижимости	Помещения свободного назначения
Текущее использование	По состоянию на дату оценки часть помещений (первый этаж и подвал) используется под гостиницу. Помещения на 2 этаже используются под салон красоты
Этажность здания, в котором расположены помещения	4 этажа и подвал

Параметр	Характеристика
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет
Класс конструктивных систем	КС-1
Расположение входной группы	Основной вход с Садовнической улицы
Планировка этажа	Коридорно-кабинетная
Внутренняя отделка	Улучшенная
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Внутренние инженерные коммуникации	Централизованные сети: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, пожарная и охранная сигнализации.
Состояние помещений	Помещения объекта оценки находятся в рабочем состоянии.

**Фотографии объекта оценки**





Помещения салона красоты



Помещения салона красоты



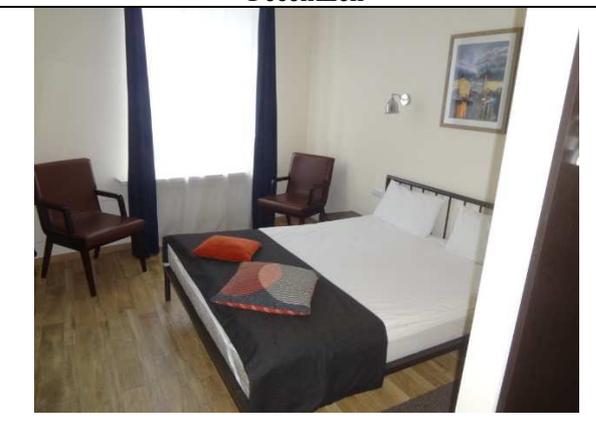
Вход в помещения гостиницы



Ресепшен



Помещения гостиницы



Помещения гостиницы



<p><b>Помещения гостиницы (коридор)</b></p>	<p><b>Помещения гостиницы (конференц-зал)</b></p>
	
<p><b>Помещения гостиницы (кафе, подвал)</b></p>	<p><b>Помещения гостиницы (подвал)</b></p>

Оценщику представлено Техническое заключение о состоянии несущих и ограждающих конструкций в нежилом здании от 15.07.2021 г. № ИЛ21-27-ТЗК, подготовленное ООО «ПРОСПЕКТ» (Свидетельство о допуске СРО-П-185-16052013). Согласно данному заключению установлено:

*Основной целью работы является:*

*-оценка фактического технического состояния несущих и ограждающих конструкций, выявление дефектов, а также разработка рекомендаций по устранению выявленных дефектов для возможности дальнейшей безаварийной эксплуатации помещений здания;*

*-оценка состояния инженерных систем здания;*

*-оценка возможности переустройства существующих помещений;*

*На момент обследования помещения не эксплуатировались.*

*В настоящей работе приводится конструктивная схема здания, существующая на момент проведения обследования.*

*Все описанные ниже дефекты и повреждения в конструкциях здания даны по состоянию на 2021 г.*

### 9 ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

*По результатам визуально-инструментального обследования установлено:*

*1. В соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» наружные стены находятся в **ограниченно работоспособном** состоянии и требуют усиления по разработанному проекту.*

*2. В соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» перекрытия находятся в **ограниченно работоспособном** состоянии и требуют усиления по разработанному проекту.*

*3. Внутри здания обнаружены следы протечек, сырости, плесени, грибков, отслоение штукатурки. Рекомендуется зачистить и обработать антигрибковыми составами.*

*4. Внутри здания присутствуют многочисленные трещины по внутренним несущим стенам с шириной раскрытия до 8 мм, в связи с просадкой фундаментов, вызванных ослаблением несущей способности грунтового основания.*

*Рекомендуется провести полное детальное инженерно-геологическое обследование фундаментов и основания с шурфами по всему периметру здания для выявления осадки фундаментов и определения несущей способности грунтового основания с последующим укреплением стен, фундаментов и грунтового основания по разработанному проекту.*

*5. В результате пожара с тлением в 2015 году, пожарными были залиты деревянные перекрытия, что повлекло появление гнили и плесени, снижающей несущую способность перекрытий.*

*Имеются следы протечек и плесени перекрытий на этажах и разрушения штукатурного слоя.*

*Обнаружены следы протечек и плесневых грибков на стропилах покрытия чердачного этажа.*

*Рекомендуется произвести ремонт кровли с заменой стропил на новые, также заменить кровельное покрытие и гидроизоляцию во избежание новых протечек.*

*6. Инженерные системы здания, водоснабжение, канализация и отопление, требуют замены на новые.*

*7. Система дымоудаления и пожаротушения в здании отсутствует. Старые деревянные перекрытия и их конструктив (высокие воздушные пространства с древесной пылью и строительным мусором внутри перекрытий) способствуют быстрому распространению огня пламени без прямой видимости, что затрудняет своевременное обнаружение мест возгорания и тушения пожара. Возникновение пожара и задымления будет представлять опасность жизни и здоровью для находящихся в здании людей.*

*8. В соответствии с ФЗ № 123 гл. 31 «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» для устранения пожаро-опасности в данном здании рекомендуется:*

*8.1. Произвести демонтаж верхнего покрытия пола двойных деревянных перекрытий по всей площади помещений, с последующим удалением пожаро-опасной древесной пыли, строительного мусора и обработкой всех несущих балок (стальных и деревянных) противопожарными составами.*

*8.2. Разработать проект, согласно которому демонтировать все старые деревянные двойные перекрытия в здании, с заменой их на железобетонные монолитные перекрытия с упором на несущие кирпичные стены. Что приведёт к сносу всех ненесущих стен в помещениях, с последующей реконструкцией и капитальным ремонтом во всём здании.*

Осмотр объекта оценки произведен 15 октября 2021 года. При осмотре помещений объекта оценки было установлено, что все помещения находятся в рабочем состоянии. Помещения сданы в долгосрочную аренду и используются арендаторами: помещения на втором и четвертом этажах, имеющие отдельный вход с Садовнической улицы – в качестве помещений салона красоты, помещения на 1 этаже и в подвале, имеющие отдельный вход через арку здания и далее с внутреннего двора здания – в качестве помещений гостиницы и кафе при гостинице.

На основании приведенной выше информации Оценщик пришел к выводу: здание, в котором расположен объект оценки, находится в ограниченно работоспособном состоянии, эксплуатация помещений возможна без угрозы жизни людей, требуется проведение капитального ремонта части конструктивных элементов здания.

## **7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки находится в самом центре Москвы на Раушской набережной недалеко от Кремля и Красной площади по адресу: г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1.

### **Местоположение объекта оценки**

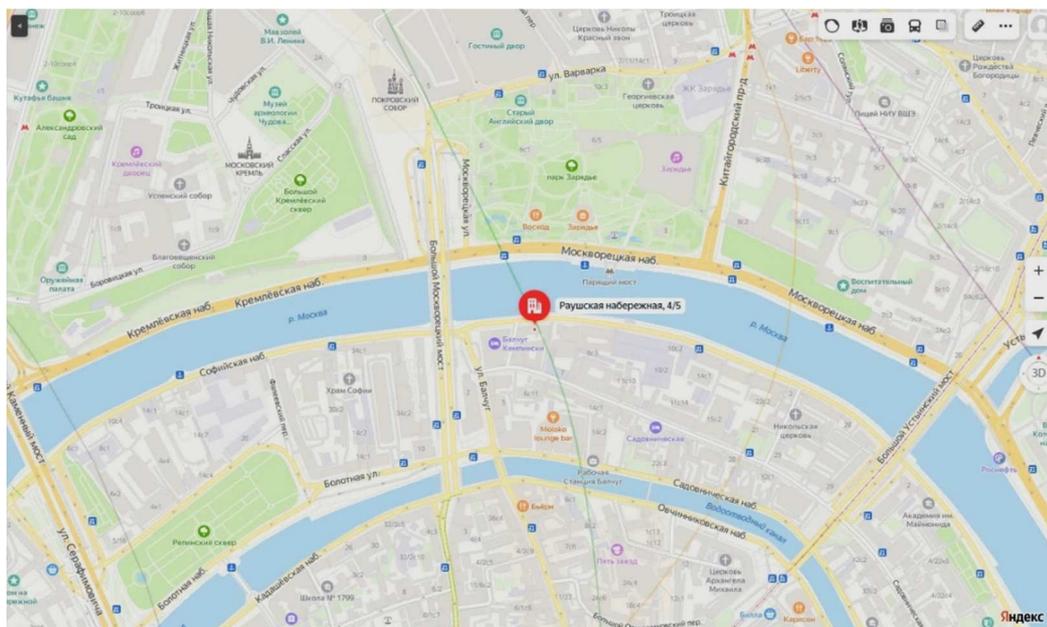


Таблица 7.2.1

Характеристика местоположения объектов оценки

Показатель	Краткое описание или характеристика показателя
Местоположение объекта оценки	г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1
Удаленность от метро.	10 мин пешком
Ближайшая станция метро	Новокузнецкая
Статус использования и уровень застройки окружающей территории	Объекты культуры, торговые и административные объекты, гостиницы, жилые дома
Озеленение окружающей территории (есть, нет)	Отсутствует
Экологическая ситуация в месте расположения объекта оценки	Соответствует норме

Объект оценки расположен в районе Замоскворечье Центрального округа г. Москвы.

**Центральный административный округ** — один из 10 административных округов города Москва, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания.

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

**Районы**

- «Арбат»
- «Басманный»
- «Замоскворечье»
- «Красносельский»
- «Мещанский»
- «Пресненский»
- «Таганский»
- «Тверской»
- «Хамовники»
- «Якиманка»

**Замоскворечье** — район и муниципальное образование в Центральном административном округе Москвы, расположенные в излучине реки Москвы, на правом её берегу, к югу от Кремля.

На его территории площадью 432 га по состоянию на 2021 год проживают 58,89 тыс. человек. Границы района проходят по улицам Балчуг, Большой Ордынке, Серпуховской площади, улицам Мытной и Павла Андреева (до 1963 года Арсеньевский переулок), 1-му Щипковскому переулку, Жукову проезду, Летниковской и Кожевнической улицам, а также Раушской, Космодамианской и Шлюзовой набережным.

В районе Замоскворечье расположены станции метро «Новокузнецкая», «Третьяковская», «Павелецкая», «Добрынинская», «Серпуховская».

Историческое Замоскворечье находится между Москвой-рекой и южной частью Садового кольца (улицы Крымский Вал, Валовая, Зацепский Вал) и управляется районом «Замоскворечье» (восточная часть) и районом «Якиманка» (западная часть); граница двух районов проходит по Балчугу и Большой Ордынке.

**История**

Первое документальное упоминание о московской местности под названием Заречье относится к 1365 году. Впоследствии здесь располагались слободы стрельцов, овчинников, кузнецов, кожевников, толмачей, что отразилось в топонимике района (Новокузнецкая улица, Кожевническая улица, Старый Толмачёвский переулок). В период доминирования Золотой Орды

собранную в Москве дань везли из Кремля в Орду по дороге, которая сейчас носит название «улица Большая Ордынка».

В Замоскворечье располагалась Татарская слобода, что нашло своё отражение в названиях улиц.

Жизнь Замоскворечья существенно изменилась в царствование Петра I: в районе поселились купеческие семьи, такие как Шмелёвы, образовались большие дворянские усадьбы. А. Н. Островский — «певец Замоскворечья».

### **Культура**

В Замоскворечье сегодня находятся многие из важнейших культурных и исторических памятников, музеев и других достопримечательностей Москвы, в частности, Театральный музей имени А. А. Бахрушина, Дом-музей А. Н. Островского, Дом-музей С. А. Есенина. На улице Большая Ордынка расположен филиал Малого театра. Государственная Третьяковская галерея располагается в соседнем районе «Якиманка», в двух кварталах от границы двух районов.

### **Деловая жизнь**

Здесь находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков — Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, а также деловой центр «Павелецкая Плаза» и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный на стрелке Москвы-реки и Водоотводного канала и включающий в себя Московский международный Дом музыки, пятизвездочный отель-башню «Swissotel Красные Холмы», бизнес-центр «Риверсайд Тауэрс» и новый современный «Swissotel Конференц-центр».

### **ЛОКАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА**

Объект оценки расположен в самом центре Москвы на Раушской набережной недалеко от Кремля и Красной площади - в одной из наиболее престижных зон города. Транспортная доступность хорошая, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобус); также в пешей доступности (около 10 – 15 минут пешком) расположена станции метро «Новокузнецкая», «Третьяковская», «Китай-город».

Окружение – правительственные объекты, объекты культуры, офисные центры, жилые дома. В непосредственной близости расположено здание отеля «Балчуг Кемпински». На противоположной стороне Москвы-реки расположен парк «Зарядье».

Социальная инфраструктура –современным требованиям соответствует.

Расположение объекта оценки можно охарактеризовать как весьма удачное для объекта коммерческого назначения - в центральной зоне населенного пункта при достаточно развитой транспортной инфраструктуре в непосредственной близости от автомобильных магистралей.

Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, представляет собой нежилое здание старой постройки (1797 год).

Состояние основных конструкций здания – соответствует возрасту с учетом проведенного капитального ремонта (2008 год). В то же время, как указывалось выше, некоторые конструктивные элементы здания требуют проведения капитального ремонта.

Внутренняя отделка оцениваемых помещений – хорошего качества, соответствующего назначению.

Таким образом, на момент оценки, принимая во внимание осуществляемый вид бизнеса, а также физическое состояние помещений, объект располагается на рынке недвижимости в достаточно высокой ценовой нише.

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут применяться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

**1. Юридическая правомочность:** рассмотрение только тех способов использования объекта, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

**2. Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

**3. Экономическая приемлемость:** рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**4. Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями. В рамках настоящего исследования мы не проводили подробных расчетов для земельного участка как условно свободного, поскольку объект оценки является частью здания (встроенными помещениями).

Принимая во внимание тип здания, в котором располагается объект оценки, и характеристики объекта оценки, юридически правомочным, физически возможным и экономически приемлемым условно представляются следующие варианты его использования:

- Офисное
- Свободное назначение (гостиница, банковское, сфера услуг и т.д.).
- Торговое

На основании изложенного, качественный анализ НЭИ:

Таблица 8.1  
АНЭИ

Критерии (Торговое)	1	2	3	4	5
Местоположение				1	
Окружение			1		
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем			1		
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)		1			
Потенциал роста				1	
Уровень предпринимательского дохода				1	
Экология					1
Особенности земельного участка			1		
Количество наблюдений	0	1	4	3	2
Взвешенный итог	0	2	12	12	10
<b>Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)</b>	<b>36</b>				

Таблица 8.2.  
АНЭИ

Критерии (Свободное назначение)	1	2	3	4	5
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)					1
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода					1
Экология				1	
Особенности земельного участка			1		
<i>Количество наблюдений</i>	0	0	3	2	5
<i>Взвешенный итог</i>	0	0	9	8	25
<b>Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)</b>	<b>42</b>				

Таблица 8.3.  
АНЭИ

Критерии (Офисное)	1	2	3	4	5
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)					1
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода			1		
Экология				1	
Особенности земельного участка			1		
<i>Количество наблюдений</i>	0	0	4	2	4
<i>Взвешенный итог</i>	0	0	12	8	20
<b>Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)</b>	<b>40</b>				

На основании приведенных расчетов нами получено:

Таблица 8.4.  
АНЭИ

Функциональное использование объекта	Суммарный балл по качественному анализу
Предприятие общественного питания	36
Свободное назначение	42
Офис	40

Таким образом, на основании качественного анализа оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости достигается при эксплуатации его в качестве помещений свободного назначения, т.е. при его текущем использовании.

## **9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **9.1 КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ РФ.**

#### **О динамике промышленного производства. Август 2021г.<sup>1</sup>**

Промышленное производство в июле 2021 г. выросло на 6,8% к июню 2020 г. (после 10,2 % в июле 2021г.) и на 0,7% – к июню 2019 года. По оценке Минэкономразвития России, выпуск промышленной продукции превысил допандемический уровень на 0,2% (с исключением сезонного фактора).

В обрабатывающей промышленности допандемический уровень, по оценке, в июле текущего года превышен на 3,5%. Рост к июлю 2019 г. составил 3,6% (к июлю 2020 г. – 3,4%).

Основной вклад в темпы выпуска обрабатывающей промышленности внесли отрасли пищевой промышленности, уровень июля 2021 г. в которых на 7,7% выше уровня июля 2019 г. (5,9% к июлю 2020 г.), а также химического комплекса – на 13,8% к уровню июля 2019 г. (5,0% к июлю 2020г.), деревообрабатывающей промышленности – на 9,4% к июлю 2019 г. (9,7% г/г), производство прочей неметаллической минеральной продукции – 4,3% к июлю 2019 г. (7,1% г/г).

В машиностроительной отрасли рост производства к уровню июля 2019 г. составил 5,3%, при этом относительно июля 2020 г. отмечается снижение объемов выпуска на -1,8%.

В нефтепереработке по итогам июля темпы производства снизились относительно уровня июля 2019 г. на -6,0%.

Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В июле относительно уровня июля 2019г. выпуск был ниже на -3,9%, допандемического уровня – на -3,2%.

---

<sup>1</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/955426b8bfe7dbd19f61b924525fa099/20210826.pdf>

Таблица 9.1.1.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.21	июл.21 / июл.19	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020
<b>Промышленное производство</b>	6,8	0,7	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	<b>-2,1</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	11,6	-3,9	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	<b>-6,6</b>
добыча угля	4,8	2,3	7,0*	3,2	10,7	7,9	9,8	12,3	9,1	6,2	<b>-6,2</b>
добыча сырой нефти и природного газа	11,0	-6,2	5,5*	13,0	11,5	-5,9	-9,3	-7,8	-12,0	-8,6	<b>-8,0</b>
добыча металлических руд	-0,1	3,0	-0,8*	-1,4	-0,2	-0,4	-0,3	2,9	-1,5	-2,1	<b>2,5</b>
добыча прочих полезных ископаемых	32,5	-14,8	58,5*	54,9	28,0	95,4	3,0	2,9	13,3	-9,9	<b>-13,5</b>
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,7	10,6	20,1*	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	<b>3,6</b>
<b>Обрабатывающие производства</b>	3,4	3,6	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	<b>1,4</b>
пищевая промышленность	5,9	7,7	3,9*	2,2	3,9	3,9	1,0	2,1	-0,6	-0,4	<b>2,8</b>
в т.ч.											
пищевые продукты	5,7	4,3	3,9*	2,3	4,5	3,5	-0,6	0,7	-2,3	-1,8	<b>3,1</b>
напитки	10,1	25,4	4,1*	3,9	2,9	1,3	8,8	7,1	9,6	5,0	<b>1,5</b>
табачные изделия	-3,9	15,2	2,1*	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	<b>2,4</b>
легкая промышленность	-3,4	2,8	20,0*	6,0	12,1	40,4	9,1	8,2	2,5	1,4	<b>1,2</b>
в т.ч.											
текстильные изделия	2,4	11,6	20,9*	6,0	21,2	20,9	16,2	10,5	14,0	10,7	<b>9,7</b>
одежда	-11,5	-1,8	14,0*	3,8	1,9	43,3	9,0	7,2	-2,1	-0,8	<b>0,3</b>
кожа и изделия из нее	8,6	-3,9	35,2*	12,0	23,4	70,0	-4,3	6,7	-6,7	-10,4	<b>-12,6</b>
деревообрабатывающий комплекс	9,7	9,4	16,4*	10,9	20,1	16,2	3,8	4,7	1,5	1,5	<b>1,2</b>
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	6,2	3,5	20,7*	9,5	20,4	26,9	5,2	7,2	-1,2	4,6	<b>-1,8</b>
бумага и бумажные изделия	9,5	13,4	14,7*	10,6	20,2	12,4	4,6	4,4	3,3	4,8	<b>4,8</b>
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,8	11,2	10,7*	15,4	18,9	-0,3	-3,1	-1,3	2,5	-18,2	<b>-3,0</b>
производство кокса и нефтепродуктов	4,1	-6,0	7,9*	9,8	9,8	4,8	-7,2	-3,7	-9,5	-8,1	<b>-5,0</b>

26 августа 2021 г.

Страница 2

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.21	июл.21 / июл.19	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020
<b>химический комплекс</b>	5,0	13,8	10,9*	8,9	10,7	10,1	12,6	7,8	7,5	19,8	<b>9,0</b>
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,0	11,3	9,5*	9,6	9,1	7,8	6,9	4,5	3,6	8,9	<b>7,1</b>
лекарственные средства и медицинские материалы	16,2	32,4	3,3*	9,9	3,5	-0,4	42,7	21,2	30,2	82,6	<b>21,9</b>
резиновые и пластмассовые изделия	3,9	8,9	22,5*	5,4	22,9	27,6	10,3	9,7	4,0	11,3	<b>6,2</b>
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,1	4,3	17,4*	9,5	14,8	19,1	0,3	1,5	-6,5	-3,9	<b>0,2</b>
<b>металлургический комплекс</b>	2,0	-0,1	8,8*	4,8	12,4	11,0	-3,8	-3,3	-4,5	-2,9	<b>-0,9</b>
в т.ч.											
металлургия	1,1	0,8	1,8*	2,0	3,2	2,2	-2,9	-1,7	-3,2	-2,4	<b>-2,6</b>
готовые металлические изделия	4,6	-2,9	30,3*	13,6	40,9	38,0	-6,5	-8,1	-8,6	-4,4	<b>4,5</b>
<b>машиностроительный комплекс</b>	-1,8	5,3	30,9*	12,2	23,0	58,0	15,8	28,5	0,3	3,8	<b>2,4</b>
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	-10,9	8,5	27,7*	17,0	5,8	40,6	11,8	13,9	-7,3	12,3	<b>3,4</b>
электрооборудование	3,6	-0,2	16,3*	-1,4	12,3	38,0	8,1	15,6	3,2	-1,3	<b>-0,8</b>
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,5	21,9	22,8*	7,8	15,9	27,0	7,9	9,7	5,0	-8,8	<b>10,0</b>
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	9,7	7,7	75,2*	30,7	70,9	156,3	16,8	27,0	10,4	6,8	<b>-12,2</b>
прочие транспортные средства и оборудование	-10,6	-6,5	19,0*	5,7	17,8	41,6	24,8	53,9	-2,7	4,0	<b>6,6</b>
<b>прочие производства</b>	-5,7	7,7	24,6*	2,8	17,8	31,3	12,3	15,3	0,8	-8,3	<b>10,9</b>
в т.ч.											
мебель	8,0	22,9	59,1*	22,3	55,7	79,0	24,0	30,0	15,5	18,4	<b>6,8</b>
прочие готовые изделия	-8,9	1,6	19,3*	-9,6	10,0	59,0	17,1	16,8	14,5	0,7	<b>0,6</b>
ремонт и монтаж машин и оборудования	-8,2	-5,3	17,8*	0,5	10,6	16,3	8,9	11,8	-4,6	-15,6	<b>13,4</b>
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	6,5	4,1	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	<b>-2,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	16,7	11,3	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	<b>2,1</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 1 сентября.

26 августа 2021 г.

Страница 3

9.2 О ТЕКЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ НА 01 СЕНТЯБРЯ 2021 г.<sup>2</sup>

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 24 ПО 30 АВГУСТА 2021 Г. (РОССТАТ)

	2021 год						2020 год (на 31 августа)		
	на 30 августа (г/г)	с начала месяца	24 - 30 авг	17 - 23 авг	на 30 августа (с нач. года)	июль (м/м)	с начала месяца	с начала года	август (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	6,79	0,16	0,09	0,10	4,68	0,31	-0,15	2,84	-0,04
<b>Продовольственные товары</b>	8,56	-0,26	0,08	0,06	4,72	-0,50	-1,34	2,87	-0,77
- без плодоовощной продукции	8,13	0,78	0,21	0,30	5,45	0,43	0,28	2,84	0,25
- плодоовощная продукция	11,82	-7,64	-0,91	-1,69	-0,45	-6,87	-12,71	4,06	-8,30
<b>Непродовольственные товары</b>	7,95	0,74	0,17	0,20	5,55	0,77	0,38	2,47	0,41
- без бензина	8,10	0,69	0,17	0,18	5,43	0,78	0,40	2,51	0,43
- бензин автомобильный	6,82	1,16	0,14	0,31	6,39	0,70	0,24	2,12	0,26
<b>Услуги (туристические и регулируемые)*</b>	4,60	-0,06	-0,06	0,03	4,37	1,46	0,04	2,82	0,27
Услуги (июль)	3,83	-	-	-	3,53	0,88	-	-	-
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>									
<b>Мясо и птица</b>									
Свинина	10,86	2,57	0,49	0,82	10,81	0,71	1,40	3,08	1,66
Говядина	9,65	1,59	0,25	0,84	7,78	0,42	0,07	3,30	-0,06
Баранина	13,86	0,83	0,15	0,23	13,18	-0,20	0,48	0,78	1,04
Куры	20,17	0,57	0,13	0,30	16,10	0,42	-0,51	-0,67	-0,24
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>									
Хлеб	7,33	0,52	0,29	0,17	3,82	0,55	0,65	4,27	0,57
Рис	1,46	0,24	-0,02	0,29	2,26	0,43	-0,12	13,37	-0,11
Мука	8,71	0,28	-0,05	0,21	4,06	0,47	0,13	9,08	0,09
Крупа гречневая	15,86	0,27	-0,15	0,10	10,60	1,04	-0,04	34,89	-0,16
Пшеница	-7,64	-1,04	-0,47	-0,60	-3,64	-0,10	-1,38	-6,32	-1,55
<b>Прочие продовольственные товары</b>									
Масло сливочное	5,19	0,61	0,36	-0,03	3,53	0,29	0,36	2,51	0,28
Молоко	3,92	0,37	0,23	0,15	2,67	0,30	-0,06	0,96	-0,03
Соль	2,29	0,75	0,14	0,07	2,64	0,84	0,22	5,64	0,23
Масло подсолнечное	27,25	0,33	0,07	-0,02	5,76	0,44	0,42	4,66	0,26
Сахар	38,40	0,34	0,06	0,16	3,54	0,48	2,55	23,20	2,79
Чай	5,01	0,50	0,02	0,17	3,48	-0,07	0,51	7,29	0,57
Вермишель	8,41	0,54	0,01	0,51	5,17	0,56	0,21	8,83	0,17
Рыба	13,43	-0,86	-0,04	-0,38	6,62	0,47	0,27	0,12	0,21
Яйца	15,85	-2,95	-0,51	-0,77	-10,95	-2,17	-0,88	-11,53	-0,97
<b>Фруктовоовощная продукция</b>									
Томаты	7,95	-11,60	0,18	-1,70	-40,37	-17,91	-14,24	-34,11	-15,59
Огурцы	5,46	-10,65	-0,01	-0,68	-52,29	-19,49	-8,26	-40,16	-9,69
Яблоки	-12,16	-2,09	-0,21	-1,08	6,51	0,91	-12,55	44,70	-11,94
Лук	19,56	-1,56	-0,89	-0,32	26,35	-8,09	-13,62	14,17	-14,86
Капуста	63,67	-2,02	-1,74	-0,46	91,76	10,80	-9,88	14,40	-9,23
Картофель	35,94	-13,58	-1,89	-1,91	34,42	-20,29	-18,86	31,68	-19,61
Морковь	38,40	-28,74	-5,39	-7,51	61,87	-4,56	-11,06	52,54	-9,14
<b>Основные непродовольственные товары</b>									
Автомобиль иностранный	15,11	0,83	0,22	0,12	9,41	1,11	0,59	4,86	0,67
Медикаменты	6,42	0,21	0,20	0,40	2,75	0,34	0,29	5,99	0,28
Бензин	6,82	1,16	0,14	0,31	6,39	0,70	0,24	2,12	0,26
Автомобиль отечественный	13,38	0,31	0,00	0,12	10,04	2,44	0,03	6,20	0,20
Строительные материалы	-	-0,32	-0,37	0,00	25,37	5,14	-	-	0,42

Темпы роста цен в России по итогам сентября составят в годовом выражении 6,8%, что станет новым максимальным уровнем инфляции с августа 2016 года.

По материалам сайта Минэкономразвития РФ <http://economy.gov.ru>.

<sup>2</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/50dbe3405095e3920c7ed62f67a4f720/1.09.pdf>

### 9.3 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ДО 2024 ГОДА<sup>3</sup>

Прогноз социально-экономического развития был составлен на основе данных Министерства Экономического Развития РФ «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов»:

В среднесрочной перспективе курс рубля в рамках базового варианта ожидается на уровне 72–74 рублей за доллар США.

С учетом принятых Правительством Российской Федерации мер по стабилизации цен на социально значимые продовольственные товары ожидается снижение инфляции в годовом выражении до 4,3% г/г на конец текущего года. В среднесрочной перспективе инфляция ожидается вблизи целевого уровня в 4%.

Рост ВВП в 2022 г. (3,2%) предполагает окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с согласованными параметрами. В среднесрочной перспективе рост ВВП продолжится темпом около 3% с учетом реализации структурных мер макроэкономической политики, в том числе, в части запуска нового инвестиционного цикла.

В среднесрочной перспективе как реальные заработные платы, так и реальные располагаемые доходы продолжают устойчиво расти темпом около 2,5%, что в целом соответствует прогнозной динамике производительности труда.

### 9.4 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

Оцениваемые помещения относятся к помещениям ПСН. Для данного вида коммерческой недвижимости отсутствует информации по исследованию рынка помещений, однако, учитывая, что данному виду помещений присущи ценообразующие факторы как офисных, так и торговых помещений, Оценщик приводит анализ рынка офисных и торговых помещений. В качестве основных показателей рынка ПСН будут использоваться среднерыночные показатели офисной и торговой недвижимости.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
16,3 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	12,6 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
1,1 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	1,4 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
9,0–10,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	9,5–11,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Источник данных: «Рынок инвестиций. 1 полугодие 2021 г.», © Knight Frank LLP 2021; [https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/333/report.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/333/report.pdf)

#### 9.4.1 Анализ рынка офисной недвижимости<sup>4</sup>

##### Предложение

По итогам I пол. 2021 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,4 млн м<sup>2</sup>, из которых 4,94 млн м<sup>2</sup> относятся к классу А, а 12,5 млн м<sup>2</sup> – к классу В.

После неопределенности рынка и сниженной активности девелоперов, в результате чего совокупный ввод офисных площадей в 2020 году составил всего 224,4 тыс. м<sup>2</sup>, в первые полгода ввелось

<sup>3</sup> Министерство экономического развития РФ:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/eb793522a934fad1e8c34b61fa0bba70/scenarnye\\_usloviya\\_2022.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/eb793522a934fad1e8c34b61fa0bba70/scenarnye_usloviya_2022.pdf), дата публикации 24.04.2021 г.

<sup>4</sup> Обзор «РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. I полугодие 2021г.»; [https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/387/report.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/387/report.pdf)

сразу более 446 тыс. м<sup>2</sup>, что превышает совокупные показатели 2016 – 2020 годов. Завершилось строительство одного из крупнейших московских офисных проектов – «Ростех-Сити», арендуемая площадь которого составляет 173,6 тыс. м<sup>2</sup>. Также произошел официальный ввод более 128 тыс. м<sup>2</sup>. арендуемой площади объекта «Сбер-Сити» на Кутузовском проспекте. Среди введенных проектов можно отметить также БЦ «Два капитана», арендуемая площадь которого составила 79,8 тыс. м<sup>2</sup>, и «Аркус IV» (18 тыс. м<sup>2</sup>). Несмотря на большие площади новых объектов, роста показателя вакантности не отмечено: «Ростех-Сити» и «Сбер-Сити» были возведены под нужды «Ростеха» и Сбера соответственно, БЦ «Два Капитана» также не вышел на спекулятивный рынок, так как возводился под нужды структур правительства, которые разместят там свои офисы. Фактически, половину вакантности среди нового предложения формируют площади БЦ «Аркус IV», введенного в I кв. 2021 года.

## Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – в I пол. 2021 года существенно вырос и составил 481,2 тыс. м<sup>2</sup> против 262,1 тыс. м<sup>2</sup>. по итогам всего 2020 года. Рост показателя поглощения связан как с повышением активности пользователей офисов, которые не просто меняют локацию офиса, но и увеличивают занимаемую площадь, так и с появлением на рынке зданий в формате BTS, которые создаются под определенного пользователя и выходят на рынок заполненными. Более того, отмечается заключение достаточно крупных сделок по объему площадей, что связано с расширением больших корпораций, которые пока не подобрали или не построили собственные штаб-квартиры, например, Ozon, Яндекс, а также структуры, связанные со Сбером. Ожидается, что в ближайшее время именно компании IT-сектора будут формировать значительную часть поглощения.

В структуре спроса на офисы компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/Коммуникации) были лидерами в первые три месяца 2021 года с долей в 33%. На втором месте оказались представители сферы Банки/Финансы/ Инвестиции с долей в 16%. Средний размер сделки аренды составил в I пол. 2021 1 549 м<sup>2</sup>.

## Коммерческие условия

На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка ставки аренды офисов выросли в I пол. 2021. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов выросла на 2,0% по сравнению с началом года и сейчас находится на уровне 26 038 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В ставка аренды также немного возросла по сравнению с началом года – на 1%, т. е. до 17 304 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС). Если ранее рост ставки аренды был преимущественно рыночным и обусловлен повышением активности арендаторов и дефицитом качественных объектов в ключевых деловых районах, то сейчас рост в том числе обусловлен повышением себестоимости строительства, что будет влиять в особенности на коммерческих условиях в новых проектах, которые появятся на рынке в 2023-2024 году.

Основные показатели. Динамика*		
	2020	I пол. 2021
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	16 998	17 444
в том числе:		
Класс А	4 594	4 939
Класс В	12 404	12 505
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м <sup>2</sup>	224	446,3
в том числе:		
Класс А	129,7	344,5
Класс В	94,7	101,8
Доля свободных площадей,		
Класс А	11,7	10,8
Класс В	6,1	5,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м <sup>2</sup> /год**		
Класс А	25 528	26 038
Класс В	17 135	17 304
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год**		
Класс А	7 100	7 100
Класс В	4 800	4 800

\* По сравнению со IV кварталом 2020  
 \*\* Без учета операционных расходов и НДС (20%)  
 \*\*\* В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский Деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 43 632 руб./м<sup>2</sup>/год  
 Источник: Knight Frank Research, 2021

### Вакансия

По итогам 1 квартала 2021 года уровень вакансии в офисах кл. В Москвы (ТТК-МКАД Север) составляет 3%.

### Ставка капитализации

Величина ставки капитализации для офисных помещений составляет 9,0-10,0%, в среднем, 9,5%.

### Срок экспозиции

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27)/ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020. – 64 с., таблица 1.4.1, стр. 22 средний срок экспозиции для офисных помещений: от 4 до 7 месяцев.

## 9.4.2 Анализ рынка торговой недвижимости<sup>5</sup>

### Предложение

Всего за 1 квартал 2021 года было введено 39,5 тыс. м<sup>2</sup>, что на 70% меньше, меньше, чем за соответствующий период 2020 года, когда было введено 128 тыс. м<sup>2</sup> арендопригодных площадей. Прирост обеспечен открытием ТРЦ «Гравитация» (GLA 18, 5 тыс .кв.м.) и ТРЦ Prime Plaza (GLA 20 тыс .кв.м.).

В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными являются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (926 м<sup>2</sup>/1 000 чел.), что обусловлено небольшой численностью населения (274 170 чел.). В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров и, как следствие, – снижение показателя обеспеченности до 750–850 м<sup>2</sup>/1 000 чел. Наименее обеспечен качественными торговыми площадями Троицкий административный округ с нулевым значением.

#### Основные показатели\*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	13,76/6,89
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	68/39,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈916/≈506,9
Доля вакантных площадей, %	12,3(+5,8 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–100 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000–15 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	532,2

\* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м<sup>2</sup>, объединенных общей концепцией и единым управлением

\*\* Изменение по сравнению с показателем за 1 кв. 2020 г.

Источник: Knight Frank Research, 2021

### Вакансия

По итогам 1 квартала 2021 года уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 5,8% (относительно 2020 года) и составил 12,3% (+5,8% к 1 кв. 2020г. +0,5% к 4 кв.2020г.). Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с сильным негативным влиянием пандемии в 2020 году.

Уровень вакансии в большинстве объектов, открытых в 2020 г., высок (до 40%), что соответствует тренду последних лет – вводу торговых центров с большой долей свободных площадей и активное заполнение в течение первого года работы.

<sup>5</sup> Обзор «РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. I квартал 2021г.» Knight Frank [https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/315/report.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/315/report.pdf) актуально на д.оц



### Коммерческие условия

В I квартале 2021 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно предыдущего квартала.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились под влиянием мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса. Во II квартале 2020 года они сократились на 25% относительно границ диапазонов базовой арендной ставки для якорных арендаторов и операторов торговой галереи с небольшой площадью помещений по сравнению с прошлым годом и I кварталом текущего года. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное снижение, также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м<sup>2</sup> для якорных арендаторов.

### Ставка капитализации

Величина ставки капитализации для торговых помещений составляет 9,5-11%, в среднем, 10,3%<sup>6</sup>.

### Срок экспозиции

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27)/ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020. – 64 с., таблица 1.4.1, стр. 21 средний срок экспозиции для торговых помещений: от 3 до 5 месяцев.

### Основные выводы

#### Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м <sup>2</sup> /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 м <sup>2</sup> )	0–8 000	1,5–4
DIY (>5 000 м <sup>2</sup> )	0–6 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м <sup>2</sup> )	8 000–18 000	4–7
Супермаркет (450–900 м <sup>2</sup> )	18 000–35 000	5–7
Товары для дома (<1 500 м <sup>2</sup> )	0–10 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря более 1 000 м <sup>2</sup>	0–12 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 м <sup>2</sup>	0–14 000	6–10
Мини-якоря 500–700 м <sup>2</sup>	0–16 000	6–10
300–500 м <sup>2</sup>	0–25 000	5–12
150–300 м <sup>2</sup>	8 000–18 000	6–14
100–150 м <sup>2</sup>	16 000–36 000	10–14
50–100 м <sup>2</sup>	25 000–80 000	12–14
0–50 м <sup>2</sup>	45 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м <sup>2</sup> )	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м <sup>2</sup> )	0–6 000	8–10
Общественное питание:		
Food-court	45 000–120 000	10–15
Кафе	15 000–90 000	12–14
Рестораны	0–25 000	10–12

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров  
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов  
Источник: Knight Frank Research, 2021

<sup>6</sup> «Рынок инвестиций. I полугодие 2021 г.», © Knight Frank LLP 2020; [https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/333/report.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/333/report.pdf), дата публикации актуально на дату оценки

## ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

1. Ставка капитализации для помещений ПСН находилась на уровне 9-11%.
2. Вакантность помещений ПСН составляет, в среднем, 9%.
3. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения составляет 177 217 руб./кв. м с НДС.
4. Средний срок экспозиции помещений ПСН 5 месяцев.
5. В среднем, премия за страхование объектов недвижимости составляет 0,33% от стоимости объекта недвижимости с учетом износа на дату оценки.
6. Среднерыночный показатель расходов на управление недвижимостью составляет 3%.

## 10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Для определения стоимости объекта в процессе оценки необходимо учитывать физические, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на его стоимость.

Для всестороннего анализа таких факторов используются три подхода к оценке:

- с точки зрения затрат;
- с точки зрения рыночных продаж аналогичных объектов;
- с точки зрения дохода.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО №1).

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п. 17 ФСО №1):

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО №1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 14 ФСО №1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

Подход базируется на принципе замещения, согласно которому потенциальный покупатель при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью выберет с целью покупки объект с наименьшей ценой.

Под *полезностью* понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в

результате такого использования дохода. Критерием полезности является и наличие таких позитивных факторов, вытекающих из владения и пользования объектом, таких, как, например, престижность.

Принцип замещения предполагает, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально, не находясь под посторонним давлением и в собственных интересах. Кроме того, подразумевается, что собственность будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования, а также, что собственность будет находиться на рынке в течение разумного периода времени, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей или инвесторов.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО №1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п. 20 ФСО №1).

#### **Обоснование выбора подходов**

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости объекта – доходного и сравнительного.

Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

**Доходный подход** применяется для оценки помещений, т. к. при проведении оценки оценщику доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы.

**Сравнительный подход** применяется для оценки помещений, т. к. при проведении оценки оценщику доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, экспонирующихся на рынке коммерческой недвижимости, что подтверждается ссылками на источники информации.

**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 (ФСО № 7).

Принципы, лежащие в основе затратного подхода, в меньшей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка недвижимости.

Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры как место расположения, этаж, тип планировки. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке встроенных помещений, остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, в то время как в рыночном подходе стоимость таких прав учитывается автоматически. Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, а также способность недвижимости приносить доход.

На этом основании оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода для оценки помещений.

## **11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ**

### **11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в подходе сравнительного анализа продаж при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м.).

Для объектов-аналогов были определены цены продажи за один кв. м., к которым далее применяются корректировки с тем, чтобы учесть отличия в характеристиках оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Полученная таким образом цена продажи за один кв. м. умножается на общую площадь оцениваемого объекта.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых объектов.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии рынка недвижимости и, наоборот, при отсутствии такого рынка, либо его недостаточной развитости, а также, в ситуации, когда оцениваемый объект недвижимости обладает исключительными экономическими выгодами, либо обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Источниками информации для проведения сравнительного анализа являются риэлторские компании, государственные источники (БТИ и т.п.), публикации (газеты, журналы и т.п.), а также лица, непосредственно участвующие в сделках по какому-либо из аналогичных объектов недвижимости.

Правило корректировок цен сравнимых объектов:

Корректируется цена сравнимого объекта для отражения параметров оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Основные элементы сравнения при оценке недвижимости сравнительным подходом:

1. Переданные права на недвижимость
2. Условия финансирования
3. Условия продажи
4. Условия рынка (дата продажи)
5. Месторасположение объекта
6. Физические характеристики
7. Экономические характеристики
8. Использование
9. Компоненты стоимости, не относящиеся к недвижимости

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в указанном порядке, последующие – могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы как корректировки в процентах, так и в денежных суммах.

Мы обратились к рынку, основываясь на данных интернет-изданий, агентств недвижимости г. Москвы и провели анализ предложений близких по характеристикам объектов. Были отобраны аналоги, которые расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости. Характеристики объектов сравнения и принт-скрины источников информации представлены в Приложении.

После введения соответствующих корректировок мы получили набор цен за единицу площади аналогичных объектов, приведенных к состоянию объектов оценки. В качестве стоимости единицы площади объекта оценки принята средневзвешенная цена 1 кв.м.

Таблица 11.1.1.  
Определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258989663">https://www.cian.ru/sale/commercial/258989663</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/247221574/">https://www.cian.ru/sale/commercial/247221574/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/261637942/">https://www.cian.ru/sale/commercial/261637942/</a>
Месторасположение объекта	г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, 50/2С1	ЦАО, р-н Якиманка, Болотная ул., 16С1	ЦАО, р-н Замоскворечье, 3й Монетчиковский пер., 4с1
Цена аналога, руб., с НДС		343 265 400	470 002 056	1 094 099 988
Цена аналога, руб., без НДС		286 054 500	391 668 380	911 749 990
Дата информации	Октябрь 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
Общая площадь аналога кв.м	1 740,8	2 007,0	1 413,2	2 917,0
Описание объектов	Нежилые помещения (аптека)	Помещение свободного назначения, кабинетная планировка, типовой ремонт, наземная парковка, 2007 кв. м, 1-4 этажи	Площадь здания - 1 413,2 м2 Полезная площадь - 1 413,2 м2 Этажность - 2 Помещение свободно Год постройки - 1917 Год реконструкции - 2002	Здание свободного назначения, кабинетная планировка, типовой ремонт, наземная парковка, 2917 кв. м, 1-2 этажи
Расстояние до метро	10-15 мин. пешком	10 мин. пешком	10-15 мин. пешком	10 мин. пешком
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, 2 этаж,	1-4 этажи	1-2 этажи	1-2 этажи
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие парковки	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории
Уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Цена 1 кв.м объекта руб. РФ без НДС		142 528	277 150	312 564
Коррекция на завершенность сделки		-15%	-15%	-15%
Цена после коррекции, руб.РФ		121 149	235 578	265 679
Коррекция на удаленность от метро		0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.РФ		121 149	235 578	265 679
Коррекция на расположение относительно красной линии		0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.РФ		121 149	235 578	265 679
Коррекция на состояние здания		-28%	-28%	-28%
Цена после коррекции, руб.РФ		87 227	169 616	191 289
Коррекция на этаж		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после коррекции, руб.РФ		87 227	169 616	191 289

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коррекция на наличие организованной парковки		0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.РФ		87 227	169 616	191 289
Коррекция на площадь помещений		0,00%	-3,00%	0,00%
Цена после коррекции, руб.РФ		87 227	164 528	191 289
Коррекция на состояние помещений, руб. кв.м.		0	0	0
Цена после коррекции, руб. без НДС		87 227	164 528	191 289
Сумма абсолютных величин корректировок		43,00%	46,00%	43,00%
Коэффициент соответствия объекту анализа		2,33	2,17	2,33
Вес аналога с учетом коэффициента соответствия		0,341	0,318	0,341
Взвешенная цена аналога, руб.		29 744	52 320	65 230
Средневзвешенная цена 1 кв. м объекта оценки, руб., без НДС	<b>147 294</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., без НДС	<b>256 409 000</b>			

### Определение корректировок

Для приведения стоимости аналогов к стоимости объекта оценки использовались следующие корректировки:

**Права.** В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки. Поэтому величина поправки составляет 0%.

**Условия финансирования сделки.** Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами. Величина корректировки составляет 0%.

**Условия продажи.** Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. Величина корректировки составляет 0%.

**Завершенность сделки.** Предусматривает отличие цен реальных сделок от цен предложения. Для объектов сравнения - приведены цены предложений на продажу, опубликованные на сайтах в августе-сентябре 2021 г.

Согласно исследованию Научно-практического центра профессиональной оценки (НПЦО), («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 26, под редакцией Е.Е.Яскевича, М., 2020г.)

Таблица 11.1.2

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г., Таб. 159.

Таблица 11.1.3  
Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%

С учетом падения спроса на недвижимость в условиях пандемии скидки на торг могут превышать указанные выше значения доверительных интервалов. После интервью с риэлторами определялась реальная цена сделок, по которой данные объекты могут продаваться. Корректировка для данных объектов составила -15%.

**Рыночные условия (дата продажи).** Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, актуальной на октябрь 2021 г. Оценка производится по состоянию на 15 октября 2021 года. Корректировка не требуется.

**Корректировка на местоположение.** Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а также ближайшее окружение и другие особенности.

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- удаленность аналога от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность аналога от метро в соотношении с оцениваемым объектом
- расположение объектов относительно красных линий ближайших транспортных магистралей.

Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. В данном случае объекты сопоставимы по удаленности от центра, корректировка на удаленность от центра равна нулю. Ниже описаны другие корректировки, связанные с местоположением объекта.

**Корректировка на удаленность от метро.** Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности до ближайшей станции метрополитена. Зависимость, следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициенты согласно "Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный «ABN-Group». Москва, 01.07.2019 г.».

Таблица 11.1.4

Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,23	1,38	1,50	1,62
	до 5 мин	0,81	1,00	1,12	1,22	1,32
	от 5 до 10 мин	0,73	0,89	1,00	1,09	1,18
	от 10 до 15 мин	0,67	0,82	0,92	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,62	0,76	0,85	0,93	1,00

В данном случае объекты сопоставимы по удаленности от метро, корректировка на удаленность от метро нулю.

**Корректировка на расположение относительно красной линии.** Объекты недвижимости, особенно объекты торгового назначения, расположенные на первой линии домов вдоль оживленной улицы, имеют большую привлекательность для покупателей, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала. Корректировки на расположение относительно красной линии, по данным Справочника под редакцией Лейфера Л.А., приведена в Таблице ниже.

Таблица 11.1.5

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Категория городов	Отношение удельной цены/арендной ставки объектов, расположенных внутри квартала, к удельной цене/ставке объекта на красной линии		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Москва	1,22	1,16	1,28
Санкт-Петербург	1,22	1,18	1,26
города с населением более 1 млн.человек (кроме Москвы и СПб)	1,23	1,17	1,28
города с населением 500 тыс.- 1 млн.человек	1,22	1,16	1,27

В данном случае объект оценки и аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется.

**Корректировка на состояние здания.** По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г корректировка на состояние здания приведены ниже.

Таблица 11.1.6

Корректировка на состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

Согласно Техническому заключению о состоянии несущих и ограждающих конструкций в нежилом здании от 15.07.2021 г. № ИЛ21-27-ТЗК, подготовленное ООО «ПРОСПЕКТ» (Свидетельство о допуске СРО-П-185-16052013) требуется проведение капитального ремонта здания объекта оценки, здания объектов аналогов находятся в удовлетворительном состоянии, следовательно, корректировка составляет 0,72 или -28%.

**Корректировка на этаж расположения.** Для определения величины корректировки на данный элемент сравнения был использован Справочник под редакцией Лейфера Л.А., 2020г., в котором в результате проведенного исследования авторами Справочника выявлены зависимости и коллективные экспертные оценки корректирующих коэффициентов (корректировок), Табл. 115. В данном случае помещения объекта оценки расположены на 1, 2 и 4 этажах здания, небольшая часть (порядка 7%) – в подвале. Помещения аналогов также расположены на разных этажах, с 1 по 4, оценщик принял решение не вводить корректировку на этаж.

Таблица 11.1.7

Корректировка на этаж

Корректировка на этаж	Цена		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,69	0,68	0,70
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены помещения на втором этаже и выше к удельной цене такого же помещения на первом этаже	0,87	0,86	0,88

**Состояние помещений.** Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. Корректировка на состояние объекта проводится в абсолютной величине, в соответствии с суммой затрат на 1 кв.м площади, которые необходимо произвести, чтобы состояние объекта аналога соответствовало объекту оценки. Величина затрат (работа + материалы) на отделочные работы представлена в таблице ниже.

**Таблица 11.1.8**  
**Корректировка на состояние помещений**

Средняя стоимость стандартных работ (без НДС) по доведению состояния помещения, троб. ремонта (руб./кв. м), до:	рабочего (косметический ремонт)	стандартного ремонта	евро-ремонта
Группа компаний Вира - "Вира-АртСтрой", т. (495) 989-54-03, сайт: <a href="http://www.ereмонт.ru/">http://www.ereмонт.ru/</a>	12 500	15 000	18 300
Строительно-ремонтная компания «ВитионГруп», т. (495) 921-96-46, сайт: <a href="http://vition.ru/ceny">http://vition.ru/ceny</a>	12 500	16 700	20 000
ООО ТехСтройКомплект”, <a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a> , тел.: (495) 723-54-39	8 300	10 800	17 500
"РуссДомстрой", т. (495) 105-95-50, сайт: <a href="http://www.russdomstroy.ru">http://www.russdomstroy.ru</a>	10 700	16 000	26 700
ООО «Прагматика», т. (499 322-09-84), сайт: <a href="https://gh-office.ru/services/remont/stoimost-remonta-ofisov/">https://gh-office.ru/services/remont/stoimost-remonta-ofisov/</a>	16 700	33 300	41 700
<b>ИТОГО, среднее значение затрат с материалами на 1 кв. м, руб. без НДС, округл.</b>	<b>12 100</b>	<b>18 400</b>	<b>24 800</b>

В данном случае все объекты имеют стандартную отделку, корректировка не требуется.

**Корректировка на площадь помещений.** Различие в площади объектов имеет существенное влияние на цену объекта, объекты большей площади продаются дешевле в расчете на 1 кв.м. Корректировка на площадь приведена в справочнике Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для Москвы и МО», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице ниже.

**Таблица 11.1.9**  
**Значения корректировки на площадь помещений**

Этаж расположения		Аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00

Объект оценки и аналоги №1 и №3 имеют находятся в одном диапазоне площадей, поэтому корректировка не применяется. Для аналога №2, находящегося в диапазоне площадей, отличном от диапазона объекта оценки, корректировка составит 0,97 или -3%.

Остальные различия между объектом оценки и аналогами считаем несущественными.

Полученные скорректированные значения удельных цен аналогов взвешивались с учетом соответствия аналога объекту оценки. Коэффициент соответствия  $j$ -того аналога объекту оценки определялся по формуле:

$$P_j = 1 / \sum_1^n abs(ki)$$

где:

$abs(ki)$  – абсолютная величина корректирующего коэффициента стоимости аналога по  $i$ -тому критерию, суммирование ведется по всем  $n$  процентным поправкам.

Весовые коэффициенты определялись по формуле:

$$K_j = P_j / \sum_1^m P_j,$$

где:

$K_j$  – весовой коэффициент для аналога, суммирование ведется по всем  $m$  аналогам.

**Таким образом, в результате внесенных поправок и взвешивания скорректированных значений справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет**

**256 409 000 руб.**

## 11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- **метод прямой капитализации дохода** (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- **метод дисконтирования денежных потоков** (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В рамках настоящего исследования для расчета стоимости объекта целесообразным представляется использование метода прямой капитализации дохода, поскольку эксплуатация объекта осуществляется в качестве налаженного, стабильного бизнеса.

Процедура расчетов методом капитализации дохода:

1. На первом этапе определяется ожидаемый полный годовой доход от эксплуатации объекта оценки (потенциальный валовой доход - ПВД).
2. Далее рассчитывается доход от объекта с учетом возможных потерь от неплатежей и недозагрузки объекта (действительный валовой доход - ДВД).
3. Рассчитывается чистый операционный доход (ЧОД), равный ДВД с учетом операционных расходов и резерва на замещение.
4. Рассчитывается ставка капитализации.

5. Рыночная стоимость объекта рассчитывается путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Ниже представлено обоснование использованных прогнозов доходов и расходов, расчет ставки капитализации, а также анализ других предположений, реализованных в доходном подходе.

### **ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОГО ПЕРИОДА ВРЕМЕНИ**

В рамках настоящего исследования определяется величина годового чистого операционного дохода от эксплуатации объекта в составе:

- Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения с кадастровым номером 77:01:0002022:2913, расположенные по адресу г. Москва, Раушская набережная, д.4/5, стр.1:
  - нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 171,1 (сто семьдесят один и одна десятая) кв.м;
  - нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 206,2 (двести шесть и две десятых) кв.м;
  - нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 997,8 (девятьсот девяносто семь и восемь десятых) кв.м;
  - нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этаже, общей площадью 365,7 (триста шестьдесят пять и семь десятых) кв.м.

Адрес объекта: г. Москва, Раушская набережная, д.4/5, стр.1.

Типичной мотивацией инвестора на рынке является получение дохода. В предыдущих частях настоящего Отчета определена рыночная стоимость объекта, составляющая положительную величину, что характеризует объект как востребованный рынком. Объект оценки не относится к объектам социальной недвижимости, следовательно, получение дохода является единственной разумной мотивацией инвестора.

В данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта в соответствии с результатами АНЭИ является коммерческая эксплуатация оцениваемого объекта. Очевидно, что способность любого объекта, относящегося к коммерческой недвижимости, приносить доход характеризуется сроком его экономической жизни.

Срок жизни здания определяется на основании данных МосЖилНИИпроект (<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>):

**Таблица 11.2.1.**

**Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий**

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80

На основании изложенного, с учетом фактического возраста здания, можно заключить, что объект оценки способен приносить доход в течение периода прогнозирования и по его окончании.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

## ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Для определения потенциального валового дохода определялся доход от сдачи объекта оценки в аренду.

На основании информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемые помещения сдаются в долгосрочную аренду.

Помещения общей площадью 158,4 кв.м в подвале и 1 204,0 кв.м (206,2 кв. м + 997,8 кв. м) на первом этаже сдаются в аренду Арендатору 1 по договору аренды под помещения гостиницы.

Помещение общей площадью 321,1 кв. м на втором этаже здания сдаются в аренду Арендатору 2 по договору аренды под салон красоты.

Учитывая тот факт, что информация, указанная в договоре аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию действующего договора аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Размер базовой арендной платы за помещения согласно Договорам аренды представлен в Таблице ниже.

**Таблица 11.2.2.**

**Ставка аренды за помещения объекта оценки в месяц**

Тип помещения	Площадь, кв. м	Этаж	Ставка аренды руб./мес (в т.ч. НДС)
Обособленное помещение в подвале здания, используемом для размещения гостиницы. Вход в помещение с лестничной клетки.	158,4	подвал	1 718 436,68
Обособленное помещение на 1 этаже в здании, используемом для размещения гостиницы. Вход в помещение с лестничной клетки.	1204,0 (206,2 кв. м + 997,8 кв. м)	1	
2 этаж: часть здания с входом с лестничной клетки	321,1	2	456 570,87
<b>Итого:</b>	<b>1 683,5</b>		<b>2 175 007,55</b>

Таким образом, в аренду сдается 96,7% общей площади объекта, средневзвешенный размер базовой арендной платы в прогнозном году за эти помещения составляет 21 750 076 руб./год без учета НДС. Дополнительно арендатор оплачивает коммунальные платежи, охрану и несет расходы по текущему ремонту помещений.

Таким образом, для расчета справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом Оценщик считает разумным принять величину потенциального валового дохода, получаемого в результате сдачи объекта оценки в аренду, равной арендной плате за год за объект оценки, которая составляет: 21 750 076 руб. в год без НДС на условиях чистой аренды.

## ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

### **Неполная загрузка и потери от неплатежей**

Часто арендатор задерживает часть арендной платы при проведении промежуточных расчетов при аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником, уменьшается на величину невозврата текущих платежей.

Однако, принимая во внимание сложившуюся на рынке практику периодической предоплаты за пользование недвижимостью, а также площадь оцениваемого объекта и возможную сдачу его в аренду одному или нескольким арендаторам, а также тот факт, что данный объект оценки на дату оценки находится в долгосрочной аренде, Оценщик считает, что потери от неплатежей в данном случае отсутствуют.

Согласно выводам гл. 9.4 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ, Оценщик принял значение потерь от недогрузки помещений в размере 9,0% от ПВД.

## ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый эксплуатационный (операционный) доход представляет собой полученный действительный доход, уменьшенный на величину операционных расходов.

Арендные ставки на помещения становятся более структурированными: на рынке все большее распространение получает практика triple net rate (арендная ставка, не включающая стоимость коммунальных услуг, эксплуатационных услуг и НДС).

### Определение операционных расходов

Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ или услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

#### • постоянные:

- налог на недвижимость (имущество);
- капитальные резервы (затраты на капитальный ремонт здания);
- расходы на страхование.

#### • переменные:

- премия за управление (вознаграждение управляющей компании);
- расходы на оплату коммунальных услуг;
- расходы на уборку помещений, вывоз мусора, уборку территории и дератизацию и дезинфекцию;
- расходы на охрану;
- прочие расходы.

Согласно Договору аренды помещений объект оценки сдается в аренду на условиях, что Арендатор обязан самостоятельно оплачивать услуги, связанные с обеспечением объекта аренды электричеством, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, иными коммунальными услугами, с вывозом бытовых и производственных отходов, уборкой, текущим ремонтом помещений, содержанием придомовой территории и общего имущества дома, в котором находится объект оценки.

Таким образом, в расчетах чистого операционного дохода принято:

- затраты на управление - 3 % от действительного валового дохода;
- затраты на страхование, уплату налога на имущество приняты нормативные.

Налог на имущество (недвижимость) составляет в соответствии с действующим законодательством 2,0% от кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая равна 276 327 454,72 руб.

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	77:01:0002022:2913
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.12.2013
Этаж:	2, 1, 0 (Подвал)
Площадь ОКС'а:	1740,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	276327454,72
Дата внесения стоимости:	15.09.2020
Дата определения стоимости:	11.08.2020
Адрес (местоположение):	г.Москва, наб.Раушская, д.4/5, стр.1
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещение
Дата обновления информации:	15.07.2021

Источник данных: [https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request)

В результате опроса страховых компаний, выяснилось, что страховая премия при страховании имущества на рынке России варьируется от 0,1 до 0,6% от страховой стоимости недвижимости, в зависимости от формы страхования (пожар, ограбление, затопление и т.д.). Ежегодные страховые расходы после консультаций со специалистами страховых компаний приняты на уровне 0,33% от стоимости объекта недвижимости с учетом износа (определена ниже).

Как было отмечено выше, справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого объекта на основе доходного подхода на дату оценки составляет размер годового чистого операционного дохода, деленного на ставку капитализации.

**Капитальные резервы** (затраты на капитальный ремонт здания).

Исходя из норм эксплуатации нежилых зданий ремонт здания при условии должного текущего содержания должен проводиться каждые 20-30 лет. В отношении оцениваемого объекта (учитывая его год постройки и хронологический возраст), капитальный ремонт необходимо проводить раз в 25 лет. При этом капитальному ремонту должны быть подвергнуты быстроизнашиваемые конструктивные элементы здания: кровля, проемы, полы, отделка, инженерные коммуникации.

Таким образом, к моменту следующего ремонта необходимо создать капитальные резервы для ремонта быстроизнашиваемых элементов. Затраты на проведение ремонта этих конструктивных элементов могут быть условно оценены по восстановительной стоимости данных конструктивных элементов в общей восстановительной стоимости здания. Восстановительная стоимость быстроизнашиваемых элементов определена как суммарный удельный вес кровли, проемов, полов, отделки, инженерных систем по и составила 30%.

Расчет величины капитальных резервов производится, исходя из следующих предпосылок:

1. затраты на ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости объекта;
2. ремонт производится раз в 25 лет;
3. накопление происходит по безрисковой ставке 7,97% (значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)) на дату проведения оценки со сроком погашения 30 лет)<sup>7</sup>.



Интернет-приемная RU EN

15.10.2021 - 15.10.2021

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
15.10.2021	7,11	7,16	7,22	7,26	7,37	7,41	7,43	7,45	7,53	7,68	7,80	7,97

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула<sup>8</sup>:

$$PMT = C_r * SFF,$$

$$SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^n = i / (1 + i)^n - 1, \text{ где:}$$

**PMT** - ежегодные отчисления;

**C<sub>r</sub>** - необходимые затраты на ремонт (30% от восстановительной стоимости объекта);

**SFF** - фактор фонда возмещения;

**i** - ставка дисконтирования (7,97%);

**n** - период дисконтирования (25 лет).

7

[https://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=15.10.2021&UniDbQuery.To=15.10.2021](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=15.10.2021&UniDbQuery.To=15.10.2021)

<sup>8</sup> Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

Стоимость затрат на замещение объекта определялась, исходя из площади и строительного объема помещений объекта, затратным подходом.

Основная формула расчета имеет вид:

$$C_3 = C_{\text{куб.м.}} \times K_{\text{попр}} \times V \times I_{\text{дата}} \times (1 + \text{Пп}), \text{ где:}$$

- C<sub>3</sub>** - полная стоимость затрат на замещение на дату определения стоимости объекта оценки;
- C<sub>куб.м.</sub>** - стоимость 1 строительной единицы (1 куб. м) объекта-аналога в Московской области в ценах базового года;
- K<sub>попр</sub>** - поправочные коэффициенты, которые вносятся в случае отличий между зданием-аналогом и оцениваемым зданием согласно методическим указаниям по использованию Справочников УПСС;
- V** - строительный объем оцениваемого объекта, куб.м;
- I<sub>дата</sub>** - индекс перехода из цен базового периода к ценам на дату проведения оценки. По информации, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ ([www.coinvest.ru](http://www.coinvest.ru)),
- Пп** - прибыль предпринимателя

Поскольку в данной работе затратный подход применяется лишь для расчета стоимости объекта с целью определения величины налогообложения недвижимости, а также величины текущих расходов на капитальный ремонт здания, используемых в рамках доходного подхода, прибыль предпринимателя не учитывается.

#### **Расчет полной стоимости затрат на замещение объекта**

Расчеты полной стоимости затрат на замещение проводились с использованием сборника «Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень», КО-ИНВЕСТ, выпуск 114, 2021г., и Справочника оценщика:

- «Общественные здания» (ОЗ–2016). Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика».– М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. В уровне цен на 01.01.2016 года;

Основные расчеты полной стоимости затрат на замещение объекта можно свести в таблицу:

**Таблица 11.2.4.**  
**Расчет полной стоимости затрат на замещение помещений**

Наименование	Значение
Общая площадь помещений, кв.м	1 740,8
Строительный объем, м <sup>3</sup>	7 228
Аналог	Справочник оценщика "Общественные здания" 2016г., пп. ОЗ.03.000.053
Стоимость затрат на замещение 1 м <sup>3</sup> аналога в ценах 2016 г., руб. РФ	12 641,0
Коэффициент перехода на дату оценки	1,497
Прибыль девелопера	0%
Восстановительная стоимость 1 куб.м аналога в ценах на дату оценки, руб	18 923,6
Полная стоимость затрат на замещение объекта без НДС, руб.	136 779 781

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счету к концу срока аннуитета 1 денежную единицу. Для нахождения суммы ежегодных отчислений нужно фактор фонда возмещения умножить на величину затрат на капитальный ремонт. Расчет ежегодных отчислений на капитальный ремонт объекта приведен в таблице

**Таблица 11.2.5.**

**Расчет стоимости затрат на капитальный ремонт помещений**

Наименование показателя	Значение
Полная стоимость затрат на замещение объекта, руб.	136 779 781
Затраты на капитальный ремонт, руб.	41 033 934
Периодичность капитальных ремонтов, лет	25
Фактор фонда возмещения	0,01344
<b>Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.</b>	<b>551 496</b>

Ниже рассчитана стоимость затрат на замещение помещений с учетом износа (в дальнейшем будет использоваться для определения величины страховых расходов). Износ объекта экспертно определен в размере 65%, принимая во внимание что согласно Техническому заключению о состоянии несущих и ограждающих конструкций в нежилом здании от 15.07.2021 г. № ИЛ21-27-ТЗК, подготовленное ООО «ПРОСПЕКТ» (Свидетельство о допуске СРО-П-185-16052013), требуется проведение капитального ремонта здания объекта оценки.

**Таблица 11.2.6.**

**Расчет стоимости затрат на замещение помещений с учетом износа**

Наименование	Значение
Полная стоимость затрат на замещение объекта без НДС, руб.	136 779 781
Накопленный износ	65,0%
Стоимость затрат на замещение объекта с учетом износа, руб.	47 872 923

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА**

Ставка капитализации отражает требуемую норму отдачи на инвестиции со сравнимым риском. Для определения ставки капитализации существует метод рыночной экстракции и кумулятивный метод.

Как известно, этот метод предусматривает определение ставки дисконтирования путем прибавления к безрисковой ставке поправок, отражающих требуемую компенсацию за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Совершенно очевидно, что в любой ситуации и, в том числе, в период кризиса ставка дисконтирования должна быть выше безрисковой ставки. Это фундаментальное положение теории корпоративных финансов не может быть нарушено ни при каких обстоятельствах, и кризис здесь ничего не меняет. Действительно, разумный инвестор не будет вкладывать в рисковый актив вместо безрискового, если он не ожидает компенсации за риск. Поэтому безрисковая ставка всегда является нижней границей ставки дисконтирования. Что же касается расчетов компенсации за риск, то в этой части метод кумулятивного построения вызывает серьезные возражения, прежде всего, в связи с тем, что

полностью опирается на субъективное мнение, которое по существу и определяет конечное значение ставки дисконтирования. Ситуация определения ставки дисконтирования усугубляется тем, что, как отмечено выше, доходность вложений в недвижимость в условиях кризиса не адекватна рискам, характерным для вложений в недвижимость в этот период. Поэтому использование этого метода вообще, и в условиях кризиса особенно, может привести к неверным результатам.

На текущий момент фактически ставка дисконтирования может оказаться ниже банковской ставки, и никаких противоречий с точки зрения оценочного процесса здесь нет. Необходимые для нормального развития экономики соотношения между ставкой дисконтирования и банковской ставкой по кредитам восстановятся тогда, когда рынок придет в равновесие: арендные ставки вырастут по отношению к ценам, а ожидания рынка в отношении роста рыночных цен, и это позволит кредитным организациям снижать процентные ставки, а инвесторам использовать заемные средства.

Дело в том, что даже существенное снижение арендных ставок не позволяет арендодателям легко сдать в аренду помещения. В результате снижается действительный доход. При этом не уменьшаются коммунальные платежи и прочие затраты, связанные с эксплуатацией недвижимости. Нетрудно увидеть, что при этих, сопровождающих кризис процессах, чистый операционный доход снизился больше, чем цена соответствующего объекта недвижимости.

Таким образом, при определении ставки капитализации следует исходить из сделок по рынку и использовать методы, опирающиеся на рыночные данные.

Следует отметить, что коэффициент капитализации по смыслу близок к текущей отдаче. Поэтому в качестве коэффициента капитализации обычно используют величину текущей отдачи - доходности, рассчитанную на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции).

И, что особенно важно, с точки зрения Оценщика, рынок не ожидает увеличения отдачи от инвестиций в недвижимость в ближайшее время.

Как указано в обзоре рынка, ставка капитализации на начало 2021 года на рынке офисной недвижимости Москвы лежит в диапазоне равен 9-10%, для торговых объектов держится на уровне 9,5-11%. В то же время по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А., среднее значение коэффициента капитализации для офисных объектов составляет 12,8%.

С учетом площади объекта, возраста и состояния здания, Оценщик считает, что коэффициент капитализации для оцениваемого помещения разумно принять в размере 12,1%.

## **ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R, \text{ где}$$

**C** – рыночная стоимость объекта ;

**ЧОД** – чистый операционный доход;

**R** – ставка капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки приведен в Таблице ниже

Таблица 11.2.6.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации

Показатель	Единицы измерения	Норматив	Стоимость, руб.
Стоимость затрат на замещение объекта с учетом износа, руб. РФ	руб.	-	47 872 923
Потенциальный годовой валовой доход от сдачи в аренду оцениваемой площади	руб.	-	21 750 076
Возможные потери и недозагрузка		7,38%	1 957 507
Действительный валовой доход	руб.		19 792 569
Затраты на управление		3%	593 777
Страховка	руб.	0,33%	157 981
Капитальные резервы (оплачивает арендатор)	руб.		551 496
Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб.	2,00%	5 526 549
Затраты на ремонт (оплачивает арендатор)	руб.	0%	0
Эксплуатационные затраты (оплачивает арендатор)	руб.	-	0
Чистый операционный доход за год	руб.	-	12 962 766
Ставка капитализации		-	12,1%
Предварительная справедливая стоимость объекта, без НДС	руб.	-	107 130 298
Корректирующий коэффициент на состояние здания	-	-	0,73
<b>Справедливая стоимость объекта, округленно, без НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>-</b>	<b>78 205 000</b>

Согласно Техническому заключению о состоянии несущих и ограждающих конструкций в нежилом здании от 15.07.2021 г. № ИЛ21-27-ТЗК, подготовленное ООО «ПРОСПЕКТ» (Свидетельство о допуске СРО-П-185-16052013) требуется проведение капитального ремонта здания объект оценки. По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г корректировка на состояние здания приведены ниже.

Таблица 11.2.7

Корректировка на состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72	0,74

Следовательно, корректировка составляет 0,73.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составила на дату оценки без учета НДС **78 205 000** руб.

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении расчетов справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, Оценщиком получены следующие результаты:

Таблица 12.1

Результаты трех подходов к оценке справедливой стоимости объекта, без НДС, руб.

Наименование подхода	Результат подхода
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	256 409 000
Доходный подход	78 205 000

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Он является наиболее эффективным в тех случаях, когда анализируются ценовые и технические параметры объектов, имеющих соизмеримую полезность, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

Доходный подход является достаточно объективным инструментом в тех случаях, когда объект недвижимости функционирует и способен приносить прибыль. В нашем случае объект оценки целиком сдается в аренду. Доход от объекта коммерческого назначения является основным фактором для инвесторов, собирающихся приобрести коммерческий объект.

В условиях кризиса владельцы недвижимости занимают выжидательную позицию и не спешат снижать цены, хотя спрос на коммерческую недвижимость, особенно офисные здания, в

кризис заметно снижается, снижаются и арендные ставки, поскольку многие арендаторы терпят убытки и не способны оплачивать арендуемые площади по докризисным ставкам.

Из приведенной выше Таблицы видно, что результат сравнительного подхода существенно превышает результат доходного подхода. В этой ситуации, с учетом сказанного выше, оценщик принял решение присвоить сравнительному подходу весовой коэффициент, равный 0, доходному подходу присваивается весовой коэффициент 1,0.

В результате анализа имеющейся информации, принимая во внимание ее достоверность, сопоставимость, а также цели оценки, при расчете итоговой рыночной стоимости объекта оценки были получены следующие результаты стоимости имущества:

**Таблица 12.2**  
**Согласование результатов**

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Удельный вес
Затратный	Не применялся	0,0
Сравнительный	256 409 000	0,0
Доходный	78 205 000	1,0
<b>Справедливая стоимость, округленно без НДС</b>	<b>78 205 000</b>	

В состав объекта оценки входят следующие помещения:

- Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения с кадастровым номером 77:01:0002022:2913, расположенные по адресу г. Москва, Раушская набережная, д.4/5, стр.1:
  - нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 171,1 (сто семьдесят один и одна десятая) кв.м;
  - нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 206,2 (двести шесть и две десятых) кв.м;
  - нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 997,8 (девятьсот девяносто семь и восемь десятых) кв.м;
  - нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этаже, общей площадью 365,7 (триста шестьдесят пять и семь десятых) кв.м.

Определение справедливой (рыночной) стоимости по каждому объекту (помещению), входящему в состав объекта оценки, производилось с учетом распределения помещений по этажам.

Соотношение стоимостей помещений, расположенных на разных этажах, приведено в Таблице ниже (по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г.).

**Таблица 12.3.**  
**Корректирующие коэффициенты на этаж**

Корректировка на этаж	Значение коэффициента
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на первом этаже в г. Москва	0,7
Отношение удельной цены помещения на втором этаже и выше к удельной цене такого же помещения на первом этаже в г. Москва	0,82

Тогда найти удельную стоимость помещений можно из уравнения:

$$(206,2 + 997,8 + 27,2) * x + 171,1 * 0,7 * x + 338,5 * 0,82 * x = 78\ 205\ 000$$

где  $x$  – удельная стоимость помещений на 1 этаже.

**ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ**

Отсюда получаем, что  $x = 48\ 021,54$  руб./кв.м. Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости по каждому объекту (помещению) приведены в Таблице ниже.

**Таблица 12.4**  
**Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, округленно, без учета НДС, руб.**

<b>Наименование</b>	<b>Справедливая стоимость, руб.</b>
Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения с кадастровым номером 77:01:0002022:2913, расположенные по адресу г. Москва, Раушская набережная, д.4/5, стр.1:	78 205 000
- нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 171,1 (сто семьдесят одна целая одна десятая) кв.м;	5 752 000
-нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 206,2 (двести шесть и две десятых) кв.м	9 902 000
-нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 997,8 (девятьсот девяносто семь и восемь десятых) кв.м	47 916 000
- нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этаже, общей площадью 365,7 (триста шестьдесят пять целых семь десятых) кв.м	14 635 000

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений

**Справедливая стоимость объекта оценки**  
**по состоянию на дату оценки 15 октября 2021 года округленно составляет,**  
**без учета НДС:**

**78 205 000**

**(Семьдесят восемь миллионов двести пять тысяч) рублей,**

**в том числе:**

<b>Наименование</b>	<b>Справедливая стоимость, руб.</b>
Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения с кадастровым номером 77:01:0002022:2913, расположенные по адресу г. Москва, Раушская набережная, д.4/5, стр.1:	
- нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 171,1 (сто семьдесят одна целая одна десятая) кв.м;	5 752 000
-нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 206,2 (двести шесть и две десятых) кв.м	9 902 000
-нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 997,8 (девятьсот девяносто семь и восемь десятых) кв.м	47 916 000
- нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этаже, общей площадью 365,7 (триста шестьдесят пять целых семь десятых) кв.м	14 635 000

Оценщик:

Столбцов Сергей Дмитриевич



### 13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

#### Законодательные и нормативно – правовые документы

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости».

#### Методическая литература

7. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛЮ Лтд., Москва, 1995г.
8. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
9. Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов «Оценка недвижимости». М., КНОРУС., 2013 г.
- 10.С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
- 11.Г.С.Харрисон. "Оценка недвижимости" пер. с англ.-М.,1994г.
- 12.Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
- 13.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., "Дело",1998г.
- 14.В.И. Петров «Оценка стоимости земельных участков», М., 2007г.

#### Рыночная информация

Кроме правовых актов и методической литературы, при проведении оценки использовалась информация, размещенная на интернет-сайтах, указанных в соответствующих разделах данного Отчета.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ НА ОБЪЕКТ  
НЕДВИЖИМОСТИ**



115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, д. 13А, стр. 2  
тел./факс: +7 495 640 12 40  
www.centrotrust.ru  
info@centrotrust.ru

**РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
о разделе нежилого помещения и образовании новых нежилых помещений**

г. Москва

14 октября 2021 года

Акционерное общество «Центральная трастовая компания» (местонахождение: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2, офис 503, зарегистрировано 25.09.2007 г. Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве за ОГРН 1077760573923, ИНН 7715667525), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», в лице генерального директора Кубушки Кирилла Николаевича, действующего на основании Устава и правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», зарегистрированных ФСФР России 26.07.2011 г. за № 2173-94174002, в собственности которого находится нежилое помещение общей площадью 1 740,8 (одна тысяча семьсот сорок и восемь десятых) кв.м с кадастровым номером 77:01:0002022:2913, расположенное в подвале, на 1 этаже и 2 этаже здания по адресу: г. Москва, Раушская набережная, д.4/5, стр.1 (далее – Нежилое помещение), о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01 декабря 2011 года сделана запись о регистрации за № 77-77-12/030/2011-558, на основании пункта 3 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации,

**Приняло настоящее решение о нижеследующем:**

1. Отменить пункт 2 и пункт 3 ранее принятого решения собственника нежилого помещения о разделе нежилого помещения и образовании новых нежилых помещений от 27 сентября 2021 года.
2. Образовать следующие 4 (четыре) нежилые помещения путем деления Нежилого помещения:
  - нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 171,1 (сто семьдесят один и одна десятая) кв.м
  - нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 206,2 (двести шесть и две десятых) кв.м
  - нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 997,8 (девятьсот девяносто семь и восемь десятых) кв.м
  - нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этаже, общей площадью 365,7 (триста шестьдесят пять и семь десятых) кв.м.
3. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве с заявлением о регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» на 4 (четыре) самостоятельных нежилых помещения, упомянутых в п. 2 настоящего решения.

Генеральный директор АО «Центротраст»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»



К.Н. Кубушка

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 16	
13.07.2021г.	
Кадастровый номер:	77:01:0002022:2913
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002022
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 355/2; Условный номер 763765
Местоположение:	г.Москва, наб.Раушская, д.4/5, стр.1
Площадь:	1740,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2, Этаж № 1, Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	276327454,72
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002022:2676
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Отзыва Екатерина Александровна, действующей(их) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Акционерное общество "Центральная трастовая компания", 7715667525

полное наименование должности	подпись М.П.	СОКОВНИЦА И.А. инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 16	
13.07.2021г.	
Кадастровый номер: 77:01:0002022:2913	
1	1.1
2	2.1
4	4.1
Правообладатель (правообладатели):	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность 77-77-12/03/04/2011-558 01.12.2011 00:00:00
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	13.07.2021 16:56:55
номер государственной регистрации:	77:01:0002022:2913-77/051/2021-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.07.2021 с 26.07.2011 по 01.06.2026
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Центральная трастовая компания", ИНН: 7715667525, ОГРН: 1077760573923
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 2173-94174002, выдан 26.07.2011
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 1, выдан 17.11.2011
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 2, выдан 19.01.2012
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 3, выдан 27.03.2012
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 4, выдан 07.08.2012
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 5, выдан 16.10.2012

полное наименование должности	подпись М.П.	СОКОВНИЦА И.А. инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
13.07.2021г.			
Кадастровый номер:		77-01-0002022-2913	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 6, выдан 26.04.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 7, выдан 11.06.2014 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 8, выдан 14.04.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 9, выдан 23.08.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 10, выдан 15.03.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 11, выдан 17.08.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 12, выдан 09.07.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 13, выдан 20.05.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 14, выдан 24.06.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	СОКОВАЯ И.И.
	М.П.	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
13.07.2021г.			
Кадастровый номер:		77-01-0002022-2913	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.03.2021 09:54:31	
	номер государственной регистрации:	77-01-0002022-2913-77/051/2021-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2018 по 01.06.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Магеллан", ИНН: 9701033040	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о замене стороны по Договору аренды № МР-1-210918 от 21.09.2018, выдан 01.03.2021 Договор аренды, № МР-1-210918, выдан 21.09.2018, номер государственной регистрации: 77-01-0002022-2913-77/011/2018-1 Дополнительное соглашение от 29.07.2020 к Договору аренды № МР-1-210918 от 21 сентября 2018, выдан 29.07.2020 Дополнительное соглашение от 07.02.2020 к договору аренды, № МР-1-210918, выдан 21.09.2018, номер государственной регистрации: 77-01-0002022-2913-77/011/2020-5 Соглашение о замене стороны по Договору аренды № МР-1-210918 от 21 сентября 2018 года, выдан 01.03.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	СОКОВАЯ И.И.
	М.П.	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости																	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4																
Всего разделов: 3																	
Всего листов выписки: 16																	
13.07.2021г.																	
Кадастровый номер: 77:01:0002022:2913																	
4.3	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>08.02.2019 17:29:49</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:01:0002022:2913-77/011/2019-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 08.02.2019 С даты государственной регистрации до 31.12.2023</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Эпифан", ИНН: 7708293861</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор аренды, № МР-1-011018, выдан 01.10.2018, дата государственной регистрации: 08.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0002022:2913-77/011/2019-3</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	08.02.2019 17:29:49	номер государственной регистрации:	77:01:0002022:2913-77/011/2019-4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.02.2019 С даты государственной регистрации до 31.12.2023	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Эпифан", ИНН: 7708293861	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № МР-1-011018, выдан 01.10.2018, дата государственной регистрации: 08.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0002022:2913-77/011/2019-3	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Аренда																
дата государственной регистрации:	08.02.2019 17:29:49																
номер государственной регистрации:	77:01:0002022:2913-77/011/2019-4																
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.02.2019 С даты государственной регистрации до 31.12.2023																
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Эпифан", ИНН: 7708293861																
основание государственной регистрации:	Договор аренды, № МР-1-011018, выдан 01.10.2018, дата государственной регистрации: 08.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0002022:2913-77/011/2019-3																
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																
5	Заявленные в судебном порядке права требования:																
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:																
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:																
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:																
9	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:																

полное наименование должности	подпись	Соловьев В.И.
	М.П.	инициалы, фамилия

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

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 16	
13.07.2021г.	
Кадастровый номер: 77:01:0002022:2913	
Номер этажа (этажей): 2	
	
Масштаб 1	

полное наименование должности	подпись	Соловьев В.И.
	М.П.	инициалы, фамилия

Лист 7			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
13.07.2021г.			
Кадастровый номер: 77:01:0002022:2913		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	СОБОВИНА Е.И. инженер, кадастровый инженер
	М.П.	

Лист 8			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
13.07.2021г.			
Кадастровый номер: 77:01:0002022:2913		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

Лист 9			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
13.07.2021г.			
Кадастровый номер: 77-01-0002022:2913		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			



полное наименование должности	подпись М.П.	СОКОВИНА И.И. инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	------------------------------------

Лист 10			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
13.07.2021г.			
Кадастровый номер: 77-01-0002022:2913		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1			



полное наименование должности	подпись М.П.	СОКОВИНА И.И. инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	------------------------------------

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Лист 11

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
13.07.2021г.			
Кадастровый номер: 77-01-0002022-2913		Номер этажа (этажей): 0	

План этажа

Масштаб 1



Лист 12

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
13.07.2021г.			
Кадастровый номер: 77-01-0002022-2913		Номер этажа (этажей): 1	

План этажа

Масштаб 1



полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы Ф.И.О.
-------------------------------	-----------------	-----------------

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Лист 13			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
13.07.2021г.			
Кадастровый номер: 77:01:0002022-2913		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		подпись	СОКОВИНА И.А. инициалы, фамилия

Лист 14			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
13.07.2021г.			
Кадастровый номер: 77:01:0002022-2913		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		подпись	СОКОВИНА И.А. инициалы, фамилия

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Лист 15			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
13.07.2021г.			
Кадастровый номер: 77:01:0002022-2913		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

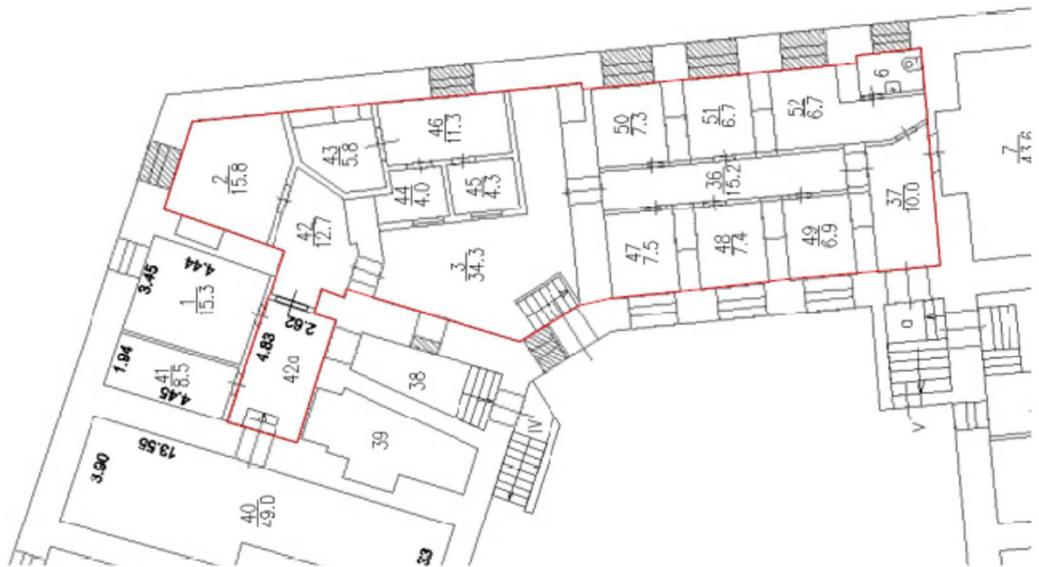
полное наименование должности	подпись	СОХОВИНА П.А. инициалы, фамилия
	М.П.	

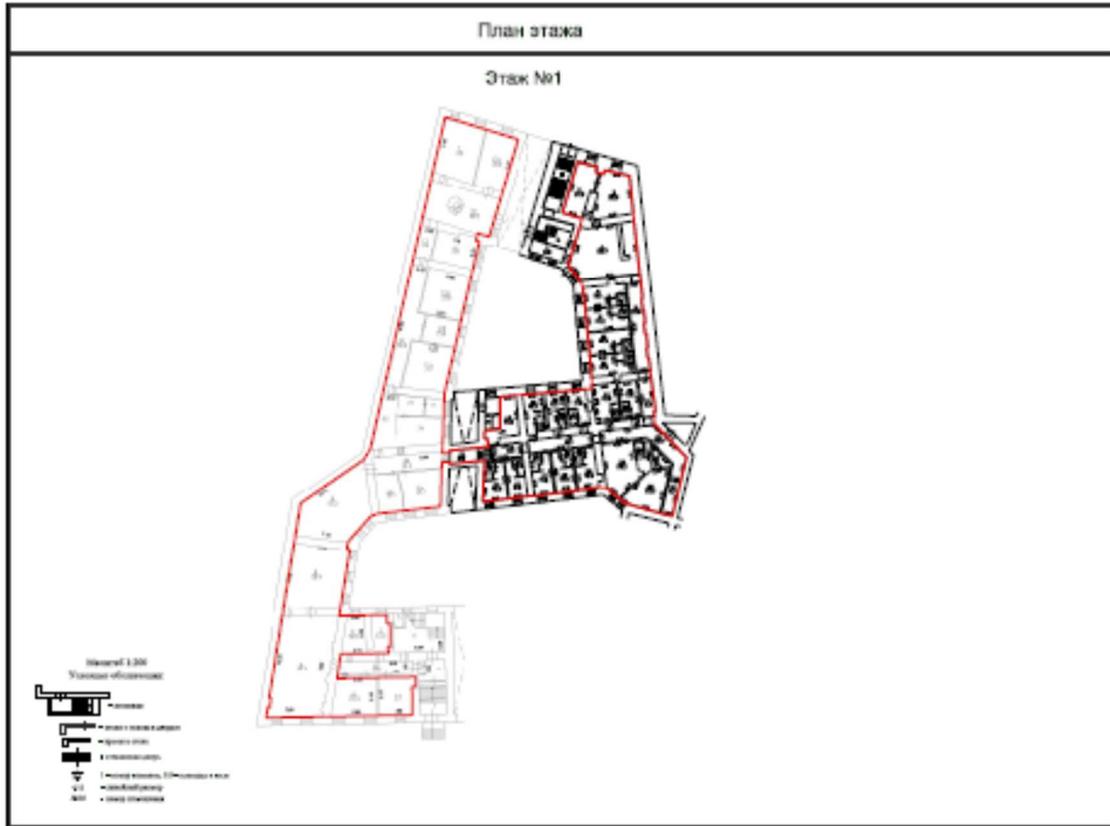
Лист 16			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 16
13.07.2021г.			
Кадастровый номер: 77:01:0002022-2913		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	СОХОВИНА П.А. инициалы, фамилия
	М.П.	

План части этажа

Подвал





*Официально заверено  
24.07.2021 г.*

# **ООО «ПРОСПЕКТ»**

Свидетельство о допуске СРО-П-185-16052013

## **Техническое заключение**

о состоянии несущих и ограждающих конструкций  
в нежилом здании  
по адресу:

**г. Москва, Раушская наб., д.4/5, стр.1**

Отдел проектирования и инженерных изысканий

ИЛ21-27-ТЗК



Москва  
2021 г.

# ООО «ПРОСПЕКТ»

Свидетельство о допуске СРО-П-185-16052013

Утверждаю:

Генеральный директор  
ООО «ПРОСПЕКТ»



Г. А. Карданьский

«15» июля 2021г.

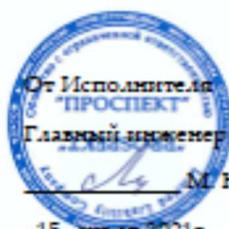
## Техническое заключение

о состоянии несущих и ограждающих конструкций  
в нежилом здании  
по адресу:

г. Москва, Раушская наб., д.4/5, стр.1

Отдел проектирования и инженерных изысканий

И.121-27-ТЭК



От Исполнителя  
«ПРОСПЕКТ»

Главный инженер

М. Н. Лыков

«15» июля 2021г.

Москва

2021 г.

<b>СОДЕРЖАНИЕ</b>										
ВВЕДЕНИЕ _____ 2										
НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ _____ 3										
1 ОБЪЕМ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ _____ 4										
2 МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ОБСЛЕДОВАНИЯ _____ 5										
3 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ _____ 7										
4 РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ СТЕН _____ 9										
5 РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ КОЛОНН _____ 14										
6 РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ПЕРЕКРЫТИЯ _____ 15										
7 РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ОКОННЫХ И ДВЕРНЫХ БЛОКОВ _____ 22										
8 ОБСЛЕДОВАНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ _____ 23										
9 ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ _____ 26										
Приложения _____ 28										
Приложение 1. Графический материал _____ 29										
Приложение 2. Планы БТИ _____ 30										
ИЛ21-27-ТЭК										
г.Москва, Раушская наб., д.4/5, стр.1.										
Исполн	Изн.	Кол.чл	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ о состоянии несущих и ограждающих конструкций в нежилом здании.	Стация	Лист	Листов
	Выполнил		Льбов Н.Н.		<i>Льбов</i>	07.21				1
Изд. №	ГМП		Льбов Н.Н.		<i>Льбов</i>	07.21				
								ООО «ПРОСПЕКТ»		



<b>НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ</b>						
<i>Данный отчет основан на требованиях строительных норм и правил, действующих на территории Российской Федерации.</i>						
Номер документа	Название документа					
ГОСТ 31937-2011	Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.					
СП 1.13130.2009	Системы противопожарной защиты эвакуационные пути и выходы					
СП 13-102-2003	Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений					
СП 52.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 23-05-95)	Естественное и искусственное освещение					
СП 118.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 31-06-2009)	Общественные здания и сооружения					
Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008г. N123-ФЗ Технический регламент о требованиях пожарной безопасности						
Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2009г. N384-ФЗ Технический регламент о безопасности зданий и сооружений						
<b>ИЛ21-27-ТЭК</b>						Лист
<b>ИЛ21-27-ТЭК</b>						3
Изн.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата	







**9 ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ**

По результатам визуально-инструментального обследования установлено:

1. В соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» наружные стены находятся в ограниченно работоспособном состоянии и требуют усиления по разработанному проекту.

2. В соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» перекрытия находятся в ограниченно работоспособном состоянии и требуют усиления по разработанному проекту.

3. Внутри здания обнаружены следы протечек, сырости, плесени, грибка, отслоение штукатурки. Рекомендуется зачистить и обработать антигрибковыми составами.

4. Внутри здания присутствуют многочисленные трещины по внутренним несущим стенам с шириной раскрытия до 8 мм, в связи с просадкой фундаментов, вызванных ослаблением несущей способности грунтового основания.

Рекомендуется провести полное детальное инженерно-геологическое обследование фундаментов и оснований с шурфами по всему периметру здания для выявления осадки фундаментов и определения несущей способности грунтового основания с последующим укреплением стен, фундаментов и грунтового основания по разработанному проекту.

5. В результате пожара с тлением в 2015 году, пожарными были залиты деревянные перекрытия, что повлекло появление гнили и плесени, снижающей несущую способность перекрытий.

Имеется следы протечек и плесени перекрытий на этажах и разрушения штукатурного слоя.

Обнаружены следы протечек и плесневых грибов на стропилах покрытий чердачного этажа. Рекомендуется произвести ремонт кровли с заменой стропил на новые, также заменить кровельное покрытие и гидроизоляцию во избежание новых протечек.

6. Инженерные системы здания, водоснабжение, канализация и отопление, требуют замены на новые.

7. Система дымоудаления и пожаротушения в здании отсутствует. Старые деревянные перекрытия и их конструктив (высокие воздушные пространства с древесной пылью и строительным мусором внутри перекрытий) способствуют быстрому распространению огня планами без прямой видимости, что затрудняет своевременное обнаружение мест возгораний и тушения пожара. Возникновение пожара и задымления будет представлять опасность жизни и здоровью для находящихся в здании людей.

						ИЛ21-27-ТЭК	Лист
Имя	Коллч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
							26

*В. В соответствии с ФЗ № 123 ст. 31 «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» для устранения пожара-опасности в данном здании рекомендуется:*

*В.1. Произвести демонтаж верхнего покрытия пола двойных деревянных перекрытий по всей площади помещений, с последующим удалением пожара-опасной древесной пыли, строительного мусора и обработкой всех несущих балок (стальных и деревянных) противопожарными составами.*

*В.2. Разработать проект, согласно которому демонтировать все старые деревянные двойные перекрытия в здании, с заменой их на железобетонные монолитные перекрытия с упором на несущие кирпичные стены. Что приведёт к сносу всех несущих стен в помещениях, с последующей реконструкцией и капитальным ремонтом во всём здании.*

						<i>ИЛ21-27-ТЭК</i>	Лист
<small>Изн.</small>	<small>Кол-ч</small>	<small>Лист</small>	<small>№ док.</small>	<small>Подп.</small>	<small>Дата</small>		27

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Сокольническое ТВИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Раушская наб., 4/5, стр.1

стр. 1

Помещение N IV Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 22.04.2014

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 28.04.2009

N 1628-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	2	служебное	15,8		15,8			учрежд.	315
	3	служебное	34,3		34,3			учрежд.	
	6	служебное	2,6		2,6			учрежд.	
	36	коридор	15,2		15,2			учрежд.	
	37	кладовая	10,0		10,0			учрежд.	
	42	служебное	12,7		12,7			учрежд.	
	42а	коридор	12,7		12,7			учрежд.	
	43	служебное	5,8		5,8			учрежд.	
	44	служебное	5,3		5,3			учрежд.	
	45	служебное	4,5		4,5			учрежд.	
	46	служебное	9,8		9,8			учрежд.	
	47	служебное	7,4		7,4			учрежд.	
	48	служебное	7,4		7,4			учрежд.	
	49	служебное	6,9		6,9			учрежд.	
	50	служебное	7,3		7,3			учрежд.	
	51	служебное	6,7		6,7			учрежд.	
	52	служебное	6,7		6,7			учрежд.	
Итого			171,1		171,1				
---Нежилые помещения всего			171,1		171,1				
в т.ч. Учрежденческие			171,1		171,1				

2 Сокольническое  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 10 14 0015331

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

По адресу: Раушская наб., 4/5, стр.1

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 22.04.2014

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта

по переустройству объекта нежилого назначения

от 29.12.2010

N 4466-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.			
						лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	24,7	24,7					345
	2	кабинет	27,4	27,4					
	4	офис	99,5	99,5					
	6	кабинет	14,0	14,0					
	7	кабинет	12,0	12,0					
	8	офис	59,4	59,4					
	9	офис	61,2	61,2					
	10	кабинет	20,1	20,1					
	10a	кабинет	26,1	26,1					
	11	кабинет	5,1	5,1					
	12	коридор	38,0		38,0				
	12a	кабинет	33,8	33,8					
	12б	тамбур	0,5		0,5				
	12в	кабинет	15,6	15,6					
	12г	тамбур	0,5		0,5				
	12д	кабинет	35,1	35,1					
	13	коридор	9,4		9,4				
	14	кабинет	24,3	24,3					
	16	кабинет	48,2	48,2					
	17	кабинет	41,6	41,6					
	17a	кабинет	29,9	29,9					
	64	коридор	19,2		19,2				
	65	коридор	17,3		17,3				
	73	уборная	7,6		7,6				
	74	кладовая	24,4		24,4				
Итого			694,9	578,0	116,9				
---Нежилые помещения всего			694,9	578,0	116,9				
в т.ч. Учрежденческие			694,9	578,0	116,9				

2 Сокольническое  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

По адресу: Раушская наб., 4/5, стр.1

стр. 3

Помещение N II Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 18.12.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение главы районной управы

от 26.12.2001 N 1079-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	1	кабинет	8,8	8,8			учрежд.			345
	3	кабинет	30,3	30,3			учрежд.			
	4	приемная	62,1	62,1			учрежд.			
	2	кабинет	19,4	19,4			учрежд.			
	5	офис	94,4	94,4			учрежд.			
	Б	клетка лестнич	16,0			16,0	прочая			
	Е	клетка лестнич	16,9			16,9	прочая			
Итого по помещению			247,9	215,0	32,9					
---Нежилые помещения всего			247,9	215,0	32,9					
в т.ч. Учрежденческие			215,0	215,0						
Прочие			32,9		32,9					

2 Сокольническое  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

По адресу: Раушская наб., 4/5, стр.1

стр. 4

Помещение N ПБ Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 30.03.2006  
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	6	комната отдыха	10,2	10,2					учрежд.	345
	7	умывальная	1,4			1,4			учрежд.	
	8	уборная	1,4			1,4			учрежд.	
	9	уборная	1,3			1,3			учрежд.	
	10	уборная	1,6			1,6			учрежд.	
	11	умывальная	2,3			2,3			учрежд.	
	12	коридор	1,8			1,8			учрежд.	
	13	коридор	4,6			4,6			учрежд.	
	14	умывальная	2,1			2,1			учрежд.	
	14а	уборная	2,6			2,6			учрежд.	
	15	кабинет	58,2	58,2					учрежд.	
	15а	касса	5,9	5,9					учрежд.	
	15б	коридор	13,0			13,0			учрежд.	
	15в	коридор	7,0			7,0			учрежд.	
	16	кабинет	27,0	27,0					учрежд.	
	17	кабинет	18,4	18,4					учрежд.	
	18	коридор	12,1			12,1			учрежд.	
	19	умывальная	2,7			2,7			учрежд.	
	19а	кладовая	2,4			2,4			учрежд.	
	19б	уборная	1,4			1,4			учрежд.	
	19в	уборная	1,6			1,6			учрежд.	
	20	кабинет	14,6	14,6					учрежд.	
	21	кабинет	29,6	29,6					учрежд.	
	22	кабинет	14,3	14,3					учрежд.	
	23	кабинет	14,4	14,4					учрежд.	
	24	кабинет	15,6	15,6					учрежд.	
	25	коридор	17,7			17,7			учрежд.	
	26	коридор	9,5			9,5			учрежд.	
	27	коридор	8,2			8,2			учрежд.	
Итого по помещению			302,9	208,2	94,7					
---Нежилье помещения всего			302,9	208,2	94,7					
в т.ч. Учрежденческие			302,9	208,2	94,7					

2 Сокольническое  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

По адресу: Раушская наб., 4/5, стр.1

стр. 5

Помещение N III Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 26.12.2005

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение главы районной управы

о перепланировке квартиры (помещения)

от 12.07.2005 N 74-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	13	служебное	26,7	26,7					268
	13а	служебное	14,2	14,2					
	16	служебное	16,7	16,7					
	17	служебное	21,1	21,1					
	18	служебное	29,7	29,7					
	19	служебное	16,7	16,7					
	20	служебное	47,3	47,3					
	21	служебное	20,7	20,7					
	22	служебное	33,0	33,0					
	22а	служебное	16,6	16,6					
	22б	служебное	8,2	8,2					
	35	коридор	7,0		7,0				
	36	коридор	10,0		10,0				
	37	коридор	11,6		11,6				
	38	коридор	15,6		15,6				
	38а	коридор	21,8		21,8				
	В	клетка лестнич	25,1		25,1				
Итого			342,0	250,9	91,1				
---Нежилые помещения всего			342,0	250,9	91,1				
в т.ч. Учрежденческие			316,9	250,9	66,0				
Прочие			25,1		25,1				
Итого			1758,8	1252,1	506,7				
---Нежилые помещения всего			1758,8	1252,1	506,7				
в т.ч. Учрежденческие			1700,8	1252,1	448,7				
Прочие			58,0		58,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 15.03.2006г. N 1014656.

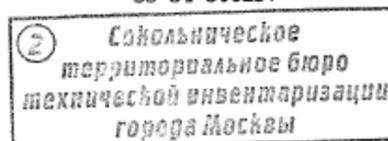
Экспликация на 5 страницах

30.03.2015 г.

Исполнитель

Нистратов Э.В.

53 34 300137



ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Сокольническое ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Раушская наб., 4/5, стр.1

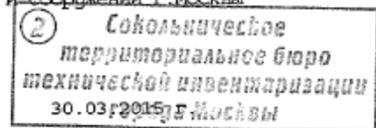
стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 22.04.2014  
 Сведения об обременении: доверительное управление  
 Распоряжение префекта  
 по переустройству объекта нежилого назначения  
 от 5.03.2009 N 735-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	28	коридор	16,1			16,1			260
	29	кабинет	49,6	49,6				учрежд.	
	30	пом.подсобное	14,1			14,1		учрежд.	
	31	коридор	21,1			21,1		учрежд.	
	32	кабинет	35,2	35,2				учрежд.	
	33	кабинет	18,0		18,0			учрежд.	
	34	кабинет	25,2	25,2				учрежд.	
	35	коридор	10,0			10,0		учрежд.	
	36	коридор	12,5			12,5		учрежд.	
	37	кабинет	11,8	11,8				учрежд.	
	38	кабинет	16,6	16,6				учрежд.	
	39	кабинет	21,0	21,0				учрежд.	
	40	коридор	10,7			10,7		учрежд.	
	41	коридор	58,8			58,8		учрежд.	
	42	кабинет	49,3	49,3				учрежд.	
	43	кабинет	26,3	26,3				учрежд.	
	44	кабинет	21,6	21,6				учрежд.	
	45	кабинет	23,9	23,9				учрежд.	
46	уборная	16,2			16,2		учрежд.		
46а	уборная	16,2			16,2		учрежд.		
Б	клетка лестнич	26,5			26,5		прочая		
Итого			500,7	298,5	202,2				
---Нежилые помещения всего			500,7	298,5	202,2				
в т.ч. Учрежденческие			474,2	298,5	175,7				
Прочие			26,5		26,5				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 15.03.2006г. N 1014656.



Экспликация на 1 странице

Исполнитель

Нистратов Э.В.

53 34 300137

Функциональный руководитель группы Соколов Г.А.

02 10 14 0015330



**АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ**

**Аналог 1**

<https://www.cian.ru/sale/commercial/258989663/>

11 авг, 20:37 51 просмотр, 0 за сегодня

**Свободное назначение, 2 007 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 50/2С1 На карте  
 Серпуховская - 8 мин. пешком

343 265 400 ₽  
 171 035 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

РЕНТАВИК  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Ещё 3770 объектов

Показать телефон  
 Написать сообщение

ИСКРА ПАРК  
 Бизнес-центр «Искра-Парк»  
 «А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника.  
 АРЕНДА от 22 тыс. руб. в год  
 +7 (495) 185-24-61  
 Эстрэджиинг ООО «Искра-Парк»

ПРОДАЖА ОФИСОВ  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!  
 от 2,8 млн. руб.  
 +7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmrp.ru

2 007 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 4 Этаж  
 Свободно Помещение

Здание расположено в шаговой доступности от метро. Удобный транспортное сообщение, в 3х минутах езды Садовое кольцо. Площадь земельного участка 0,25 га. Помещение свободного назначения. Описание помещения: Планировка: кабинетная. Типовой ремонт (псн). Тип налогообложения: С НДС. Налоговая: 05.

фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

езды Садовое кольцо. Площадь земельного участка 0,25 га. Помещение свободного назначения. Описание помещения: Планировка: кабинетная. Типовой ремонт (псн). Тип налогообложения: С НДС. Налоговая: 05. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточный доступ. Парковка: Наземная. Лот 22659

**Возможное назначение**  
 Ещё: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
 +7 909 693-80-25

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не будут. Смотрите в объявлении показан временный номер

**Условия сделки**

Цена	343 265 400 ₽	Налог		НДС включен:	57 210 900 ₽
Ставка	171 035 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки		Свободная продажа	

Уточнить условия Пожаловаться

Вход: Отдельный с улицы  
 Состояние: Типовой ремонт

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 50/2С1  
 Серпуховская 8 мин. пешком

Аналог 2

https://www.cian.ru/sale/commercial/247221574/

**Офис (А), 1 413,2 м²**  
 в особняке «на ул. Болотная, 16с1»  
 Москва ЦАО, р-н Якиманка, Болотная ул., 16С1 На карте  
 Кропоткинская - 4 мин. на транспорте  
 Новокузнецкая - 8 мин. на транспорте Третьяковская - 6 мин. на транспорте

**470 002 056 ₪**  
 332 580 ₪ за м²  
 Следить за изменением цены  
 УСН

**Риэлти Гайд**  
 ✓ Документы агентства проверены  
 На рынке с 2004 года  
 Еще 2659 объектов  
 Показать телефон

**Менеджер Три**  
 Нет отзывов

**РЕВЕНА ПАРК** РЕКЛАМА  
 Офисы класса В от 33 м²  
 Комфортные офисы от 103 200 ₪/  
 м² в новом бизнес-центре. Удобный  
 паркинг, собственная инфраструктура,  
 доступ 24/7. Сдача в 2021.  
 +7 (495) 125-21-90  
 Застройщик АО «Сталькомгаз-ОПТИМ». Подробности на сайте reventa.ru

**ИСКРА ПАРК** РЕКЛАМА  
 Бизнес-центр «Искра-Парк»  
 «А» класс. Превосходная транспортная  
 доступность. Аренда от собственника.  
 +7 (495) 185-24-61  
 Застройщик ООО «Искра-Парк»

1 413,2 м² 1 из 2 Свободно А  
 Площадь Этаж Помещение Класс

фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Стоимость кв. метра - 332 580 р.  
 Стоимость площади - 470 002 056 р.  
 Этаж - 1  
 Статус - свободен

Характеристики БЦ  
 Адрес - Болотная улица, 12, Москва  
 Станция метро - ~650 метров до ст. м. Третьяковская  
 Класс - А  
 Площадь здания - 1 413,2 м2  
 Полезная площадь - 1 413,2 м2  
 Этажность - 2  
 Налоговая - 6  
 Год постройки - 1917  
 Год реконструкции - 2002  
 Парковка - 10м/м, Платная открытая

Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
 Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	470 002 056 ₪	Налог	УСН
Ставка	332 580 ₪ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Номер налоговой 6

**470 002 056 ₪**  
 332 580 ₪ за м²

**Риэлти Гайд**  
 ✓ Документы агентства проверены  
 На рынке с 2004 года  
 Еще 2659 объектов  
 Показать телефон

**Менеджер Три**  
 Нет отзывов

**РЕВЕНА ПАРК** РЕКЛАМА  
 Офисы класса В от 33 м²  
 Комфортные офисы от 103 200 ₪/  
 м² в новом бизнес-центре. Удобный  
 паркинг, собственная инфраструктура,  
 доступ 24/7. Сдача в 2021.  
 +7 (495) 125-21-90  
 Застройщик АО «Сталькомгаз-ОПТИМ». Подробности на сайте reventa.ru

**ИСКРА ПАРК** РЕКЛАМА  
 Бизнес-центр «Искра-Парк»  
 «А» класс. Превосходная транспортная  
 доступность. Аренда от собственника.  
 +7 (495) 185-24-61  
 Застройщик ООО «Искра-Парк»

Аналог 3

https://www.cian.ru/sale/commercial/261637942/

**Офис (В), 2 917 м²**  
 в особняке «в 3-м Монетчиковском переулке, 4с1»  
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, 3-й Монетчиковский пер., 4С1 На карте  
 Павелецкая - 10 мин. пешком

**1 094 099 988 ₽**  
 375 078 ₽ за м²  
 Следить за изменением цены  
 УСН

**PRO**  
**Риэлти Гайд**  
 ✓ Документы агентства проверены  
 На рынке с 2004 года  
 Еще 3001 объект

**Менеджер Четыре**  
 Нет отзывов

31 фото

2 917 м² Площадь    1 из 1 Этаж    Свободно Помещение    В Класс

фотографии (31)    Описание    На карте    Контактное лицо    Похожие объявления

Система налогообложения - УСН  
 Этаж - 1  
 Статус - свободен  
 Отдельный вход

Характеристики БЦ  
 Адрес - 3-й Монетчиковский пер., 4 строение 1, Москва, Мосощ Облст  
 Станция метро - ~550 метров до ст. м. Дробынинская  
 Округ - ЦАО  
 Класс - E  
 Площадь здания - 2 904 м2  
 Полезная площадь - 2 904 м2

Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
 +7 965 109-74-59

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

Условия сделки			
Цена	1 094 099 988 ₽	Налог	УСН
Ставка	375 078 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия    Пожаловаться

Парковка	Спонтанная
Парковка	Наземная

Офис, 2 917 м²

**1 094 099 988 ₽**  
 375 078 ₽ за м²  
 Следить за изменением цены  
 УСН

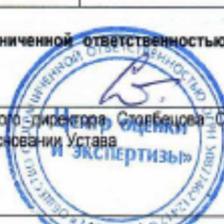
**PRO**  
**Риэлти Гайд**  
 ✓ Документы агентства проверены  
 На рынке с 2004 года  
 Еще 3001 объект

**Менеджер Четыре**  
 Нет отзывов

Новый бизнес-центр Rereva  
 Продажа офисов и ритейла от 103 200 ₽/м² в готовом технопарке. Площади от 33 м². Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021.  
 +7 (495) 125-21-90

Остankino Business Park  
 БЦ класса В+, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
 +7 (495) 112-20-59

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА (КОПИИ)

<b>ПОЛИС № 0991R/776/10206/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		1 июля 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10206/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»</b> 115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. I, пом. 19 (РМ Я) ИНН 7705858954 / КПП 7705858954	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>10 июля 2021 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>9 июля 2022 г.</b> включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 10 июля 2021 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	<b>Страховая сумма составляет: 20 000 000.00 руб. (Двадцать миллионов рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проверку оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 10 июля 2021 г. по 9 июля 2022 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 10 июля 2021 г. по 9 июля 2022 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»		<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»
в лице Генерального директора, Столбцова Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

Договор (Первичный/Проложенный) - 0991R/776/20265/20  
 Исполнитель: Кушнер О.В., Тел. +7 4957880899, доб. 5435, kushnerov@alfast.ru



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsoooo.ru | Web: www.rsoooo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Столбцова Сергея Дмитриевича

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Столбцов Сергей Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «22» января 2008 г. за регистрационным номером 003113

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №008109-1 от 29.03.2018, Оценка недвижимости, действителен до 29.03.2021;
2. №008122-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021;
3. №015690-3 от 23.11.2018, Оценка бизнеса, действителен до 23.11.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 августа 2020 г.

Дата составления выписки 03 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



**ДОГОВОР**

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-098346/20**

«09» декабря 2020 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Столбцов Сергей Дмитриевич  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 98 № 482689 выдан ОВД "Сокольники" г. Москвы 09.06.1999 г.  
Адрес регистрации: 107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.37, кв.124
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов рублей 00 копеек).  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 8 500,00 (Восемь тысяч пять-сот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» января 2021 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	goexpert@mail.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(910)424-78-72	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Столбцов Сергей Дмитриевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  
№ 316

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 2637933 от 24.04.2020 г.)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

13.08.2020 07:04479/20

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 10.08.2020 \_\_\_\_\_

Исполнительному директору  
Ассоциации  
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

info@srogoo.ru

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор - Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Фадеева Екатерина Владимировна  
(495) 531-08-00 (14-19)

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

95 листов

С. Д. Столбецов/

