



МитраГрупп

MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 151-86-76

ООО «Митра Групп»; Юридический и фактический адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 772501001; Банк: ПАО Сбербанк г. Москва; р/с: 40702810738000069116;
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»
Дорогинин В.Е.



ОТЧЕТ № 020921-1

**об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости –
нежилого помещения общей площадью 152,4 м², расположенного
по адресу: г. Москва, Нагатинский Затон, б-р. Кленовый, д. 13
(Этаж 1, пом. II, комн. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)**

Договор на оказание услуг: № 020921-1 от 02.09.2021 г.

Заказчик: Конкурсный управляющий ЗАО «Беговая Плаза»
Новиков Павел Васильевич, действующий на
основании решения Арбитражного суда города
Москвы от 28.08.2012 г. по делу № А40-11689/11

Дата составления отчёта: 14.09.2021 г.

Оценка проведена по 02.09.2021 г.
состоянию на:

Москва, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	4
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.4	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	6
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	9
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.2.	ОПИСАНИЕ Г. МОСКВЫ	12
7.3.	ОПИСАНИЕ РАЙОНА «НАГАТИНСКИЙ ЗАТОН» ЮАО Г. МОСКВЫ.....	12
7.4.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.5.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 15	15
7.6.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):.....	15
7.7.	ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):	15
7.8.	ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):.....	15
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	17
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	17
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	25
8.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.	27
8.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	29
8.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	32
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	33
9.2.	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	33
9.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
9.4.	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ.....	34
9.5.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	34
9.6.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	35
9.7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	35
9.8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	36
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	37
10.1.	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	37
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	43
11.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	46
11.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	46
11.2.	РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	52
11.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЙ	52
11.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	52
11.5.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	53
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	55
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	58
14.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	59
15.	ПРИЛОЖЕНИЯ	60

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 020921-1 от 02.09.2021 г., оценщик ООО «Митра Групп» произвел определение рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого помещения общей площадью 152,4 м², расположенного по адресу: г. Москва, Нагатинский Затон, б-р. Кленовый, д. 13 (Этаж I, пом. II, комн. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12).

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 02.09.2021 г.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости.

Назначение оценки: Для принятия управленческих решений.

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

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

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

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объекта оценки - нежилого помещения, общей площадью 152,4 м², расположенного по адресу: г. Москва, Нагатинский Затон, б-р. Кленовый, д. 13 (Этаж 1, пом. II, комн. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12), по состоянию на 02.09.2021 г. составляет:

21 844 500 (Двадцать один миллион восемьсот сорок четыре тысячи пятьсот) рублей

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик

Тамбулатова Е.В.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»

Дорогинин В.Е.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор об оказании услуг по оценке №020921-1 от 02.09.2021 года, заключенный между Конкурсный управляющий ЗАО «Беговая Плаза» Новиков Павел Васильевич, действующий на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 28.08.2012 г. по делу № А40-11689/11 и ООО «Митра Групп».

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ¹	
Объект оценки	Нежилое помещение
Площадь, м ²	152,4
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Текущее использование - в качестве нежилого помещения
Кадастровый номер	77:05:0004010:9270
Год постройки	2007
Местоположение	г. Москва, Нагатинский Затон, б-р. Кленовый, д. 13 Номер на поэтажном плане: Этаж 1, пом. II, комн. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Право собственности – ЗАО «Беговая Плаза»
Правообладатель	Закрытое акционерное общество «Беговая Плаза» ИНН: 7703377081, ОГРН: 1037703041419
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
Доходный подход	20 977 000 (Двадцать миллионов девятьсот семьдесят семь тысяч) руб.
Сравнительный подход	22 712 000 (Двадцать два миллиона семьсот двенадцать тысяч) руб.
Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ)
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.:	
21 844 500 (Двадцать один миллион восемьсот сорок четыре тысячи пятьсот) руб.	

1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1

Объект оценки	Нежилое помещение
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Недвижимое имущество: нежилое встроенное помещение общей площадью 152,4 м ² , расположенное по адресу: г. Москва, Нагатинский Затон, б-р. Кленовый, д. 13, номер на поэтажном плане: Этаж 1, пом. II, комн. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, кадастровый номер 77:05:0004010:9270
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки: - Определение Арбитражного суда города Москвы от 15.08.2019 г. по Делу №А40-11689/11-38-58 «Б»; - Поэтажный план по состоянию на 27.08.2008 г.; - Решение Арбитражного суда города Москвы от 31.05.2021 г. по Делу №А40-197654/20-144-1505; - Экспликация к поэтажному плану объекта капитального строительства
Основания для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №020921-1 от 02.09.2021 года, заключенный между Конкурсный управляющий ЗАО «Беговая Плаза» Новиков Павел Васильевич, действующий на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 28.08.2012 г. по делу № А40-11689/11 и ООО «Митра Групп»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Существующие обременения или ограничения – не зарегистрировано. Оценка производится без учета ограничения (обременения) на основании пункта 3 Итоговой справки по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с применением ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» ²
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений. Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Применяемые стандарты оценки	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты СРО «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков», в которой состоит оценщик, выполнивший работы по настоящему отчету.
Дата оценки	02.09.2021 г.
Дата осмотра	Осмотр объекта оценки не производился – фотоматериалы были предоставлены Заказчиком
Дата составления Отчета	14.09.2021 г.
Срок проведения оценки	02.09.2021 г. - 14.09.2021 г.
Форма Отчета	письменная
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	73,1912 руб. за 1 долл. США
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.

² <http://fasuo.arbitr.ru/node/13804>

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1

Наименование	Конкурсный управляющий ЗАО "Беговая Плаза" Новиков Павел Васильевич, действующий на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 28.08.2012 г. по делу № А40-11689/11
--------------	---

3.2. Сведения об Оценщике

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Тамбулатова Екатерина Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой организации «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков» свидетельство №367 от 30 декабря 2016 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке АА-I №002291, регистрационный номер Д-0394/16 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 30 июня 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика №2000SB4004210 от 28.09.2020 г. выдан САО «ВСК». Страховая сумма 300 000 руб., со сроком действия до 27.09.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 30.06.2016 г.
Номер контактного телефона	8 (495) 151-86-76
Почтовый адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Адрес электронной почты Оценщика	info@mitragrup.ru
Степень участия в оценке	- сбор информации об объекте оценки - анализ рынка объекта оценки - расчет рыночной стоимости объекта оценки - формирование отчёта об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746547673
Дата присвоения ОГРН	16.05.2014 г.
Адрес местонахождения	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/1979277620 от 20.07.2021 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 50 000 000 руб. Срок действия полиса с 07.07.2021 г. по 06.07.2022 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.	
Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству, подтверждением подлинности является печать «Копия верна».

3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

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

6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

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

12. Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

13. Итоговый результат стоимости предусматривает оценку стоимости объектов оценки, относящихся исключительно к идентифицированным и указанным в отчете помещениям и не может использоваться для других помещений, расположенных в том же здании.

14. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, были представлены в копиях, сшитые и заверенные в надлежащем порядке, которые хранятся в компании исполнителя, и оценщик готов предоставить их по первому требованию, а в отчет вложены скан копии данных документов (см. Приложение №1).

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

- 1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 2) ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
- 3) ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
- 4) ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
- 5) ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611
- 6) Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков»:

Использование стандартов СРО «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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.

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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.

Подход к оценке – 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.

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.

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.

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

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

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

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, Нагатинский Затон, б-р. Кленовый, д. 13 (Этаж 1, пом. II, комн. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12):

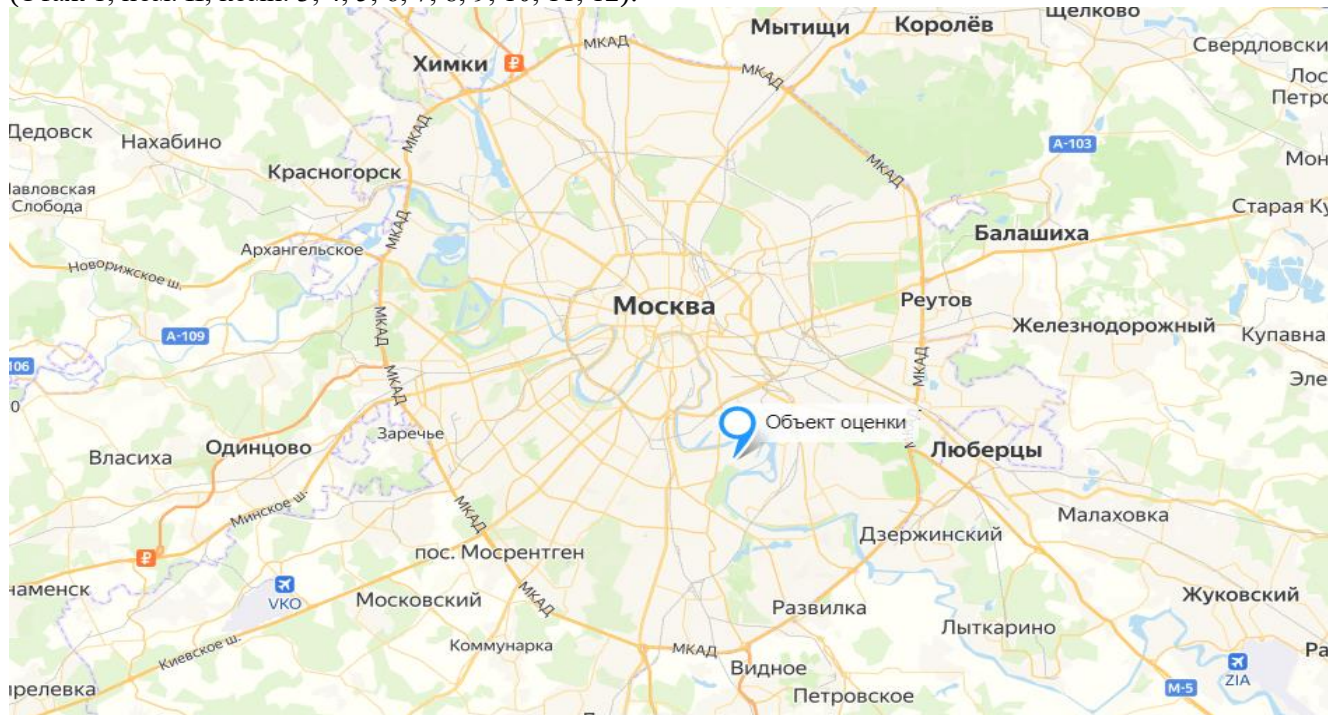


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы³

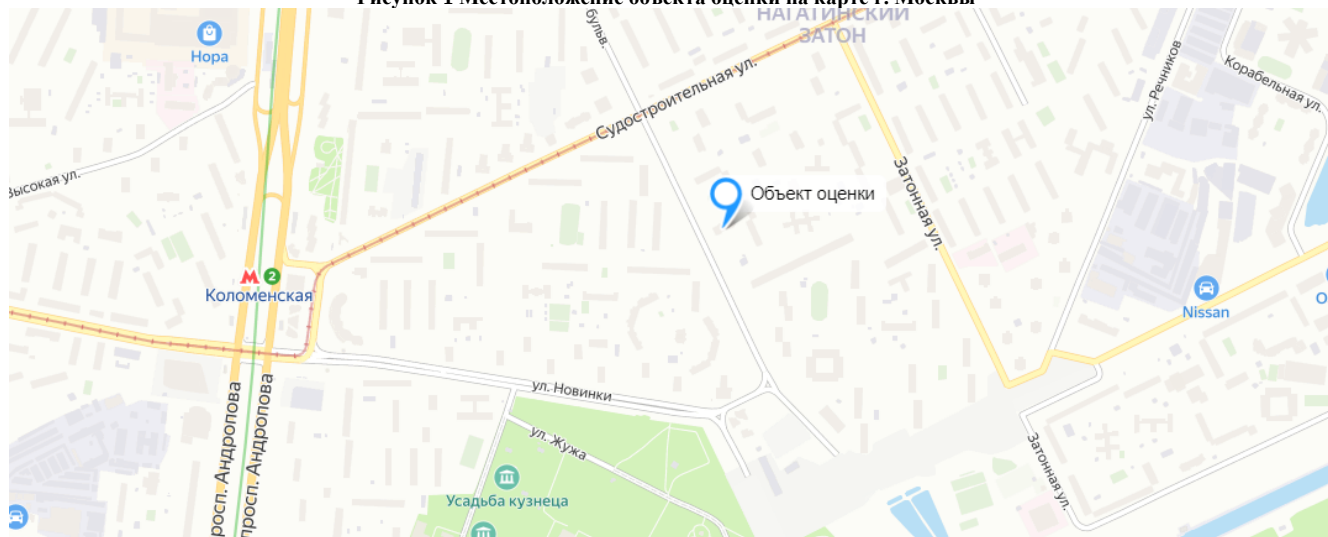


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки на карте района «Нагатинский Затон» ЮАО г. Москвы⁴

³ <http://maps.yandex.ru>

⁴ <http://maps.yandex.ru>

Фотоматериалы



Фото 1. Общий вид отдельного входа в нежилое помещение



Фото 2. Общий вид нежилого помещения



Фото 3. Общий вид нежилого помещения



Фото 4. Общий вид нежилого помещения



Фото 5. Общий вид нежилого помещения



Фото 6. Общий вид нежилого помещения

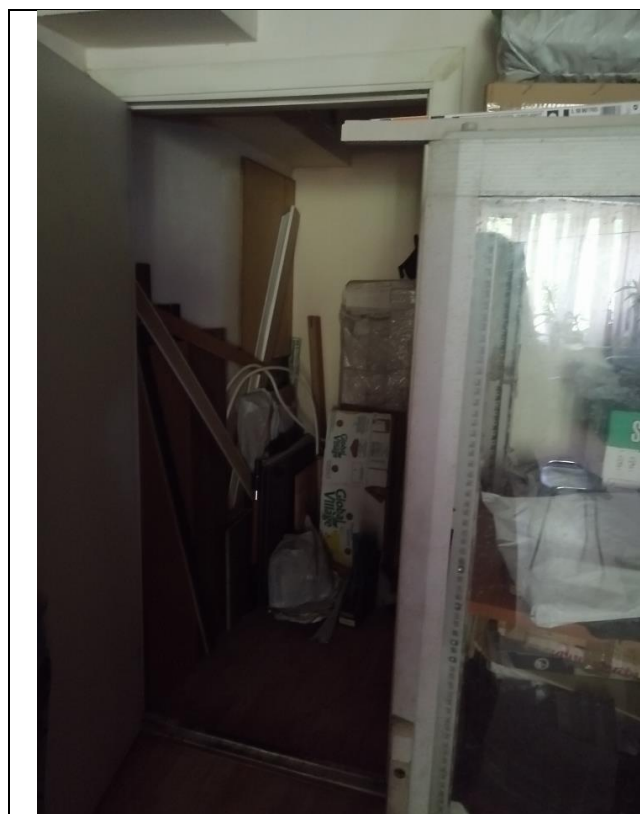


Фото 7. Общий вид нежилого помещения



Фото 8. Общий вид нежилого помещения

7.2. Описание г. Москвы⁵

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 325 387 чел. (2016), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

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

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

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Объект оценки расположен в районе «Нагатинский Затон» ЮАО г. Москвы.

7.3. Описание района «Нагатинский Затон» ЮАО г. Москвы⁶

Нагатинский Затон — район Южного административного округа Москвы и соответствующее ему внутригородское муниципальное образование.

В состав района входит территория рядом с Нагатинским затоном, ограниченная с трёх сторон излучиной Москвы-реки, восточная часть полуострова «Нагатинская пойма», а также музей-заповедник «Коломенское».

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 979,5 га. Население — 120 586 чел. (2021). Плотность населения — 11 656,7 чел./км², площадь жилого фонда — 1848,8 тыс. м² (2010 год)

⁵ <http://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

⁶ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Нагатинский_Затон_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Нагатинский_Затон_(район_Москвы))

Границы района Нагатинский Затон и внутригородского муниципального образования Нагатинский Затон проходят по южным и западным границам территории музея-заповедника «Коломенское», далее по оси проспекта Андропова, осям: старого русла реки Москвы, русла реки Москвы, шлюза 10-11, русла реки Москвы до южных границ территории музея-заповедника «Коломенское»

Таким образом, район Нагатинский Затон граничит по руслу Москвы-реки с районами Печатники (восток, юго-восток) и Южнопортовый Юго-Восточного административного округа (север), с запада — с районами Нагатино-Садовники и Даниловский, с юга — с районом Москворечье-Сабурово.

Геология

Глубина залегания поверхности кристаллического фундамента на территории района сильно колеблется: от 1600 м на севере до 2600 м на юге. Это объясняется тем, что через неё проходит Павлово-Посадский разлом (примерно вдоль улицы Новинки), который отделяет Теплостанский грабен Подмосковского авлакогенного прогиба, сложенный мигматитами по породам обоянской серии от Балашихинского грабена Истринско-Кольчугинского выступа, сложенный высокомагнитными биотитовыми и амфиболитовыми гнейсами-кварцитами нижнего протерозоя.

Нагатинская пойма

Нагатинская пойма — крупнейшая пойма в черте города. Средняя высота над уровнем реки 1 — 1,5 м. До сооружения в 1930-х годах Перервинского гидроузла территория затоплялась во время паводков и была сильно заболочена.

В конце 1960-х годов Нагатинская пойма полностью реконструирована. Здесь были проведены большие работы по ликвидации заболоченности, был сооружён спрямительный канал длиной 3,5 км, в результате чего образовался остров площадью свыше 150 га, разделённый Нагатинским мостом.

Московский судостроительный и судоремонтный завод (МССЗ)

Московский судостроительный и судоремонтный завод был построен в затоне Нагатинской поймы и введен в действие в 1936 году.

Основное направление работы завода — судостроение и ремонт самоходного флота, изготовление судовых механизмов и светосигнальной аппаратуры.

В настоящее время теплоходы с маркой Московского судостроительного и судоремонтного завода эксплуатируются на большинстве водных путей России. Построенные заводом суда обеспечивают более 17% всех пассажирских перевозок по России. МССЗ со дня его существования построено 1804 теплохода. В 1990-е годы завод осуществлял строительство экологических судов — нефте- и мусоросборщиков.

В 2000-е годы на заводе велось строительство и обслуживание моторных яхт под брендом Timmerman Yachts. Новый бренд продукции завода был назван в честь Франца Тиммермана, учителя Петра I.

К 2014 году по программе реновации промышленных зон Москвы предприятие было закрыто, а на его бывших территориях сейчас строится жилой комплекс. Оставшиеся от завода производственные мощности были перенесены на «Верфь братьев Нобель», расположенную в Рыбинске.

В 2018 году на территории закрывшегося завода началось жилищное строительство - комплекс River Park. Адрес завода: ул. Речников, д. 7.

Московская государственная академия водного транспорта (МГАВТ)

В 1979 году в районе Нагатина был открыт Московский институт водного транспорта, который в 1993 году получил название Московская государственная академия водного транспорта.

Адрес академии: Судостроительная ул., д. 46.

Перервинский Гидроузел

23 ноября 1932 года был вынут первый кубометр земли под строительство Гидроузла. В период 1932-1935 года, заключёнными Дмитровлага были построены Перервинская плотина, шлюз 10 Канала имени Москвы и обваловывающие Нагатино дамбы. Летом 1936 года был готов рабочий проект по постройке шлюза 11 и ГЭС, постройка которых закончилась в 1938 году. В разные годы Гидроузел был и в составе Нагатинского Затона, и в составе Печатников.

Лицей 1523 при МИФИ

В 1988 году в районе была основана Московская средняя общеобразовательная физико-математическая школа №1170 при МИФИ. В 1994 году школе присвоен статус Государственного образовательного учреждения Лицей №1523.

Лицей находится по адресу: Кленовый бульвар, дом 21. Ранее на этом месте находилось кладбище сел Коломенское и Новинки. (Смотрите топографическую карту 1878 года.) Также, рядом с этим местом находится массовое захоронение строителей Дмитлага, построивших Перервинский Гидроузел, и рабочий посёлок Нагатина.

Транспорт

Речной транспорт

На осушенных землях Нагатинской поймы находится Южный речной вокзал — один из двух пассажирских речных вокзалов Москвы. Современное здание вокзала (архитектор Алексей Рухлядев) было открыто в 1985 году, сам же вокзал переведён в Нагатино в 1972 году и долгое время находился на Нагатинской набережной.

Метро

На территории района Нагатинский Затон находится станция метро «Коломенская», вблизи границы района — станция «Каширская». Через Нагатинскую пойму проведён Нагатинский метромост, по которому идут поезда Замоскворецкой линии Московского метрополитена. У границы района в районе Нагатинской поймы находится станция «Технопарк» Замоскворецкой линии. Планируется открытие станции глубокого заложения «Кленовый бульвар» Большой кольцевой линии.

Трамвай

На территории Нагатинского Затона проходят трамваи маршрутов №47 и №49.

Автобусы

Непосредственно по территории района проходят автобусы маршрутов №156, №219, №670, №670к, №724 и №751.

Также у метро "Коломенская" по Проспекту Андропова проходят автобусы маршрутов №299, №351, №608, №820, №901, №т67 и №н13.

Описание местоположения оцениваемого объекта⁷

Оцениваемое встроенное нежилое помещение располагается по адресу: г. Москва, Нагатинский Затон, б-р. Кленовый, д. 13, номер на поэтажном плане: Этаж 1, пом. II, комн. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12. Ближайшая станция метро – «м. Коломенская» (0,97 км). Ближайшая остановка общественного транспорта (автобус, маршрутное такси) – «Кленовый Бульвар» (0,21 км). Ближайшее окружение составляет многоэтажная жилая застройка. Объект оценки расположен на второй линии улицы районного значения, присутствует отдельный вход. К объекту оценки присутствует круглогодичный асфальтовый подъезд.

Выводы:

Положительные характеристики местоположения объекта оценки:

- Расположение в густонаселенном жилом районе;
- Наличие отдельного входа.

Отрицательные характеристики местоположения объекта оценки:

- Расположение внутри квартала.

7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 7.1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Объект оценки	Нежилое помещение
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение
Площадь общая, м ²	152,4
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Текущее использование - в качестве офисного помещения
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	
Материал стен	Панельный
Памятник архитектуры	Нет
Высота потолков, м.	н/д
Этажность	17
Этаж расположения	Этаж 1, пом. II, комн. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
Наличие отдельного входа	Присутствует
Инженерные коммуникации	Все центральные коммуникации
Год постройки здания, в котором расположено помещение	2007
Износ здания, в котором расположено помещение	14% ⁸
Состояние помещения	Удовлетворительное
Вид внутренней отделки	Требуется выполнить капитальный ремонт

⁷ Составлено оценщиком самостоятельно, по данным <https://maps.yandex.ru>

⁸ Износ здания рассчитывается методом срока жизни. Нормативный срок службы всех объектов определяется согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий (Приказ Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147). Нормативный срок службы: 100 лет. Фактический срок службы: 2021 – 1007 = 14 лет. Износ составит: 14 лет/100 лет * 100% = 14%

Балансовая стоимость, руб.	н/д
Местоположение	г. Москва, Нагатинский Затон, б-р. Кленовый, д. 13
Описание имущественных прав на объект оценки	
Имущественные права	Право собственности – ЗАО «Беговая Плаза»
Правообладатель	Закрытое акционерное общество «Беговая Плаза» ИНН: 7703377081, ОГРН: 1037703041419
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано
Информация о текущем использовании объекта оценки	
Текущее использование - в качестве помещения свободного назначения	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не обнаружено	

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

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком).

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Определение Арбитражного суда города Москвы от 15.08.2019 г. по Делу №А40-11689/11-38-58 «Б»;
- поэтажный план по состоянию на 27.08.2008 г.;
- Решение Арбитражного суда города Москвы от 31.05.2021 г. по Делу №А40-197654/20-144-1505;
- Экспликация к поэтажному плану объекта капитального строительства

7.6. Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

7.7. Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб., 1997 г.
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
4. «Сборник рыночных корректировок СРК-2021» под ред. Яскевича Е.Е. (НЦПО, Москва, 2021 г.).
5. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020 г.)

7.8. Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <http://www.zdanie.info/>;
3. <http://www.realty.dmir.ru/>;
4. <http://www.streetrealty.ru/>
5. <http://cian.ru/>;
6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации

объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

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

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

Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки

Картина деловой активности за июль 2021 года⁹

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают **несырьевые отрасли** – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг⁵ населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Рынок труда

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Таблица 8.1 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	Икв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Икв20	2019
Экономическая активность												
ВВП	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7

⁹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	Икв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции июль 2021 г.¹⁰

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июне 2021 г. сохранялась на повышенном уровне: 0,69% м/м (май: 0,74% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,71% м/м SA2 (0,67% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция продолжила ускоряться (до 6,50% г/г в июне после 6,02% г/г в мае). Влияние по-прежнему оказывает низкая база прошлого года, когда рост потребительских цен сдерживался карантинными ограничениями.

Продовольственная инфляция в июне замедлилась до 0,64% м/м с 0,96% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – до 0,68% м/м SA с 0,76% м/м SA месяцем ранее.

Основной вклад в замедление внесла нормализация темпов роста цен на **продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции** (0,40% м/м в июне после ~0,7% м/м в апреле–мае). Замедлился рост цен на отдельные социально значимые товары (крупа гречневая, мясо, в том числе куриное), ускорилось сезонное снижение цен на яйца. Значительно снизились темпы роста цен на масло подсолнечное (до 0,5% м/м после 1,2–1,6% м/м в предшествующие три месяца).

Вместе с тем в июне сохранились высокие темпы роста цен на **плодоовощную продукцию** (2,35% м/м после 2,94% м/м в мае). Несмотря на более сильную дефляцию на огурцы и помидоры, ускорился рост цен на овощи «борщевого набора» (особенно на картофель, морковь и свеклу) при низких сборах отдельных овощей в прошлом году.

¹⁰ <https://www.economy.gov.ru/material/file/665a8837ddb002400053de66480f8922/210707.pdf>

Непродовольственная инфляция в июне составила 0,68% м/м после 0,74% м/м в мае (с исключением сезонного фактора: 0,85% м/м SA после 0,82% м/м SA). Продолжилось ускорение роста цен на отдельные товары с высокой долей импортной составляющей (мебель, бытовая химия), а также стройматериалы. Вместе с тем на ряд товаров наблюдалось снижение цен (телерадиотовары, средства связи, отдельные электробытовые приборы). Удорожание бензина в июне сезонно ускорилось (0,6% м/м после 0,3% м/м в мае).

В секторе услуг инфляция в июне ускорилась до 0,76% м/м (0,44% м/м месяцем ранее), с исключением сезонного фактора – до 0,57% м/м SA (0,36% м/м SA). Влияние оказало более выраженное сезонное удорожание услуг воздушного и железнодорожного транспорта, санаторно-оздоровительных услуг, а также услуг зарубежного туризма при повышенном спросе и возобновлении авиасообщения с рядом стран, пользующихся спросом среди российских туристов.

Таблица 8.2 Индикаторы инфляции

	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,50	6,02	5,53	5,79	5,67	5,19	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,69	0,74	0,58	0,66	0,78	0,67	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,71	0,67	0,52	0,60	0,58	0,39	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,90	7,40	6,55	7,58	7,72	7,03	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	0,64	0,96	0,75	0,82	1,22	1,01	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,68	0,76	0,52	0,68	0,75	0,38	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,04	6,68	6,16	5,92	5,67	5,10	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,68	0,74	0,66	0,72	0,58	0,53	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,85	0,82	0,68	0,67	0,58	0,48	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,95	3,29	3,30	3,20	2,91	2,84	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,44	0,22	0,37	0,44	0,38	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,57	0,36	0,31	0,40	0,37	0,31	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,55	6,04	5,47	5,38	5,04	4,55	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,75	0,82	0,58	0,83	0,58	0,50	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,82	0,83	0,62	0,71	0,58	0,41	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,78	5,23	4,86	4,77	4,67	4,34	4,09	2,86
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,66	0,47	0,54	0,48	0,43	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,79	0,70	0,53	0,52	0,45	0,36	-	-

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов¹¹

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый вариант

Мировая экономика

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений). В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году.

В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернуться на уровень около 3% в среднесрочной перспективе. Новые правила «социального дистанцирования» и уже произошедший перевод значительного числа сотрудников компаний на удаленную работу могут привести к долгосрочным структурным изменениям в динамике производительности труда и потребительском поведении населения, при этом в настоящее время масштаб указанных эффектов не поддается точной оценке.

Рынок нефти

В прогноз заложена предпосылка о том, что добыча нефти в России будет соответствовать действующим условиям сделки ОПЕК+. При этом с учетом доступной на сегодняшний день информации предполагается полное снятие ограничений с мая 2022 года. В этих условиях добыча нефти (включая газовый конденсат) ожидается на уровне 507,4 млн тонн в 2020 г., 517,8 млн тонн в 2021 г. с последующим ростом до 552,4 млн тонн в 2022 г. и 560,0 млн тонн в 2023 году.

¹¹<https://economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

Прогноз по-прежнему основан на достаточно консервативной динамике цен на нефть. Такой подход обусловлен, во-первых, сохранением неблагоприятной эпидемиологической ситуации в значительном количестве стран и неопределенностью ее дальнейшего развития; во-вторых, ожидаемым слабым восстановлением спроса (в том числе, со стороны транспортной отрасли с учетом сохранения ограничений на перемещения населения и развития дистанционных форм занятости).

В базовый вариант прогноза заложена цена на нефть марки «Юралс» 45,3 долл. США за баррель в 2021 году. В 2022–2023 гг. цены на нефть будут находиться в диапазоне 46–48 долл. США за баррель. Указанная траектория в целом соответствует текущим значениям форвардных контрактов на соответствующие периоды.

Валютный курс и платежный баланс

В условиях постепенного восстановления мировой экономики ожидается рост внешнего спроса на основные товары российского экспорта. При этом в структуре товарного экспорта будет преобладать ненефтегазовый экспорт (доля более 50% в 2021–2023 гг. по сравнению с 43% в 2019 году). Рост импорта будет умеренным (товарный импорт: +4,3–4,7% в реальном выражении в 2022–2023 гг. после восстановления на 5,1% г/г в 2021 году). В этих условиях ожидается сохранение положительного сальдо текущего счета платежного баланса на всем прогнозном горизонте (1,6–1,8% ВВП в 2021–2023 гг.), которое, в свою очередь, окажет стабилизирующее воздействие на динамику валютного курса.

Среднегодовой курс рубля к доллару США ожидается на уровне 72,4 в 2021 г., 73,1 в 2022 г., 73,8 в 2023 году. Умеренное ослабление валютного курса (~1% в год к доллару США, ~2% в год к бивалютной корзине) будет обусловлено, главным образом, инфляционным дифференциалом со странами – торговыми партнерами. При этом в реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта.

Инфляция

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

Экономический рост

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3кв21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти.

Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению – на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению – 3,0–3,1%.

Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным – на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1% соответственно.

Рынок труда и доходы населения

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн чел. по сравнению с 71,9 млн чел. в 2019 году).

В среднем за 2021 г. уровень безработицы составит 5,2%. При этом к концу следующего года уровень безработицы опустится ниже 5%, т.е. фактически выйдет на «естественный» уровень. В 2022–2023 гг. уровень безработицы прогнозируется на уровне 4,7% и 4,6% соответственно.

В 2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения – на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

Консервативный вариант

В консервативном варианте прогноза спад в мировой экономике, вызванный введенными крупнейшими странами ограничительными мерами, усугубит накопленные до пандемии структурные проблемы, такие как высокая долговая нагрузка в развитых странах и в ряде стран с формирующимися рынками; замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами; медленный рост производительности труда; увеличение глобального неравенства. В этих условиях восстановление мировой экономики будет происходить медленнее, чем предполагается в базовом варианте.

Слабый спрос на энергоресурсы окажет дополнительное давление на мировые цены на нефть. Вместе с тем поддержку рынку нефти продолжит оказывать действие соглашения ОПЕК+, а также сокращение добычи в США и странах с высокой себестоимостью добычи. В этих условиях цены на нефть в рамках консервативного варианта прогнозируются в диапазоне 43–45 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе, что ниже параметров базового варианта.

С точки зрения внутренних условий в консервативном варианте предполагается длительное сохранение пониженной деловой активности в отраслях, деятельность которых была ограничена в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. При этом структурные изменения потребительского спроса, как мирового, так и внутрироссийского, будут оказывать замедляющее влияние на восстановление таких секторов, как сфера развлечений и досуга, туристическая отрасль, индивидуальные услуги населению. Рост ВВП прогнозируется на уровне 2,7% в 2021 г. и 2,9% в 2022 г. с последующей стабилизацией на уровне около 2,5%.

Накопленные убытки компаний в консервативном варианте будут сдерживать восстановление прибыли и, как следствие, инвестиционной активности. В этих условиях темпы роста инвестиций в основной капитал прогнозируются на уровне 3,7% в 2021 г. и около 4,5% в среднесрочной перспективе.

С учетом более умеренных, чем в базовом варианте, темпов экономического роста темпы роста реальных располагаемых доходов населения в консервативном варианте ожидаются в диапазоне 1,6–1,9% в среднесрочной перспективе, что в свою очередь окажет сдерживающее воздействие на потребительский спрос. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению в 2021 г. в рамках консервативного варианта оценивается на уровне 4,5% и 5,6% соответственно, в 2022–2023 гг. оба показателя продолжают расти темпом 2,0–2,3%.

Таблица 8.3 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2019	2020	2021	2022	2023
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		41,8	45,3	46,6	47,5
консервативный	63,8	41,8	43,3	44,1	45,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		71,2	72,4	73,1	73,8
консервативный	64,7	71,2	73,4	73,9	74,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		3,8	3,7	4,0	4,0
консервативный	3,0	3,8	3,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		-3,9	3,3	3,4	3,0
консервативный	1,3	-3,9	2,7	2,9	2,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		-6,6	3,9	5,3	5,1
консервативный	1,7	-6,6	3,7	4,6	4,3
Промышленное производство, %					
базовый		-4,1	2,6	3,6	2,3
консервативный	2,3	-4,1	2,4	3,3	2,1
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		-3,0	3,0	2,4	2,5
консервативный	1,0	-3,0	1,9	1,6	1,9
Реальная заработная плата, %					
базовый		1,5	2,2	2,3	2,5
консервативный	4,8	1,5	1,9	1,9	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый		-4,2	5,1	2,9	2,8

	2019	2020	2021	2022	2023
консервативный		-4,2	4,5	2,3	2,2
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	419,9	321,3	354,6	381,7	403,1
консервативный		321,3	337,5	355,9	372,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	254,6	260,3	249,9	267,3	284,7
консервативный		260,3	245,9	259,3	272,8

Промышленность

В 2020 г. ожидается снижение объема промышленного производства в целом на -4,1% г/г.

Добыча полезных ископаемых, по оценке, сократится на -7,8% за счет снижения физических объемов добычи нефти в рамках соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку ценовой конъюнктуры, а также слабого внешнего спроса на другие сырьевые товары.

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в 2020 г. будет более умеренным – на -1,5%. При этом падение в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров длительного пользования, будет отчасти компенсировано расширением выпуска продукции первой необходимости (пищевые продукты, лекарственные средства и др.).

В 2021–2023 гг. ожидается постепенное восстановление промышленного производства. На динамику добычи полезных ископаемых будут оказывать существенное влияние параметры сделки ОПЕК+.

При этом в обрабатывающей промышленности рост производства прогнозируется на уровне более 3% в год в среднесрочной перспективе.

Таблица 8.4 Динамика промышленного производства

в % г/г	2019	2020	2021	2022	2023	2023/2019
Промышленность – всего	2,3	-4,1	2,6	3,6	2,3	4,3
Добыча полезных ископаемых	2,5	-7,8	1,7	5,2	1,1	-0,2
Обрабатывающие производства	2,6	-1,5	3,1	3,0	3,3	8,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	0,0	-2,8	3,0	1,5	1,6	3,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-5,2	-5,0	2,8	0,8	1,4	-0,2

К 2023 г. промышленное производство увеличится на 4,3% по сравнению с 2019 г., в том числе в обрабатывающих производствах – на 8,1%.

Расширение инвестиционного спроса определит высокие темпы роста отраслей машиностроения (производство компьютеров, электронных и оптических изделий возрастет на 20,8%, производство электрического оборудования – на 5,8%, производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – на 7,9%).

Из промежуточных производств наиболее высокими темпами будут развиваться отрасли, совмещенные с производством товаров инвестиционного назначения (производство химических веществ и химических продуктов увеличится на 24,9%, производство резиновых и пластмассовых изделий – на 12,5%, обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения – на 12,6%, производство прочей неметаллической минеральной продукции – на 6,7%).

В среднесрочной перспективе доля обрабатывающих производств в общем объеме промышленного производства возрастет на 3,7 п.п к 2023 г. за счет машиностроительного комплекса (на 0,7 п.п.), химического производства (на 0,6 п.п.) при сокращении доли производства кокса и нефтепродуктов (на 0,3 п.п.).

Транспорт

Объем перевозок грузов в 2019 г. составил 7,1 млрд тонн (+2,4%), грузооборот – 2 987,6 млрд т-км (+0,7%). При этом объем коммерческих перевозок грузов по транспортному комплексу в 2019 г. составил 2,9 млрд т (-4,2% г/г). Коммерческий грузооборот транспортного комплекса в 2019 г. вырос на 0,6% г/г и составил 2 864,1 млрд тонно-километров.

Объем перевозок пассажиров в 2019 г. составил 17,9 млрд человек (-1,5%). В структуре пассажирооборота транспорта общего пользования в 2019 г. увеличилась доля воздушного транспорта при сокращении доли других видов транспорта.

В 2020 г. объем перевозок грузов транспортным комплексом с учетом сложившихся тенденций и макроэкономических параметров составит 6,7 млрд. тонн (-6,2%), грузооборот – 2 810,2 млрд т-км (-5,9%). Объем перевозок пассажиров в 2020 г. составит 13,3 млрд человек (-25,3%).

С учетом ситуации, складывающейся в транспортном комплексе, прогнозируемых темпов роста промышленного производства, реальных располагаемых доходов населения и ВВП, в среднесрочной перспективе прогнозируется рост показателей деятельности транспортного комплекса.

В 2023 г. объем перевозки грузов возрастет по сравнению с 2019 г. на 2,8%, грузооборот – на 1,9%, объем коммерческих перевозок грузов – на 1,5%. Перевозки пассажиров к 2023 г. возрастут по сравнению с 2019 г. на 6,0%, пассажирооборот – на 3,5%.

В целях укрепления роста показателей деятельности транспортного комплекса в среднесрочной перспективе будет продолжено оказание мер государственной поддержки, в том числе субсидирование региональных воздушных перевозок населения на территории Российской Федерации, субсидирование перевозок пассажиров железнодорожным транспортом в пригородном сообщении и поездах дальнего следования и другие.

Факторами, сдерживающими развитие транспортной системы России, являются:

- недостаточное развитие подходов к морским портам (большинство автомобильных и железнодорожных подъездных путей к морским портам не обеспечивают возросший поток грузов);
- устаревшая инфраструктура и обслуживающий флот внутренних водных путей;
- отсутствие полностью сформированной опорной транспортной сети дорог на всей территории страны, что сдерживает экономическое развитие регионов, ограничивает мобильность населения, перевозку грузов.

Приоритетами развития транспортной инфраструктуры в среднесрочной перспективе станут развитие дорожной сети, строительство и реконструкция автомобильных дорог общего пользования, в том числе скоростных автомагистралей, развитие транспортных коридоров, развитие железнодорожных линий, Северного морского пути, увеличение мощности российских портов, развитие аэропортов и внутренних перевозок воздушным транспортом, а также железнодорожных перевозок, модернизация инфраструктуры внутреннего водного транспорта.

Таблица 8.5 Основные прогнозные показатели развития транспортного комплекса

	2019	2020	2021	2022	2023	2023/2019
Объем коммерческих перевозок, млн т	2 933,1	2 696,7	2 775,9	2 898,1	2 977,0	101,5
%, г/г	95,8	91,9	102,9	104,4	102,7	
Коммерческий грузооборот, млрд т-км	2 864,1	2 689,2	2 780,6	2 850,7	2 923,5	102,1
%, г/г	100,6	93,9	103,4	102,5	102,6	
Пассажирооборот общего пользования, млрд пасс-км	632,6	352,3	567,7	627,3	654,7	103,5
%, г/г	106,5	55,7	161,1	110,5	104,4	

Вывод: политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион

Рынок офисов: итоги I полугодия 2021 года¹²

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели предварительные итоги I полугодия 2021 года на рынке офисной недвижимости Москвы. Согласно исследованию, объем ввода офисов в эксплуатацию за этот период составил 446 тыс. кв. м и уже вдвое превысил годовой показатель 2020 года, при этом отмечается увеличение спроса. Таким образом, совокупный объем предложения офисного рынка Москвы по итогам полугодия достиг 17,4 млн кв. м, из которых 4,9 млн кв. м относятся к классу А, а 12,5 млн кв. м – к классу В. Доля свободных офисов снизилась до 9,9% в классе А и до 5,4% в классе В. В то же время был зафиксирован рост запрашиваемых ставок аренды — в классе А они выросли на 2-3% с начала года, в классе В — на 0,5-2%. Спрос на коворкинги остается высоким, а предложение продолжает расти: общая площадь открытых площадок по итогам I полугодия 2021 года достигла 235 тыс. кв. м.

Объем ввода офисов в I полугодии 2021 года составил 446 тыс. кв. м, что уже вдвое выше совокупного результата прошлого года, когда было введено 224,4 тыс. кв. м. Крупнейшими новыми объектами остаются бизнес-центры, которые не вышли на спекулятивный рынок – «Сбер-Сити», «Два Капитана» и «Ростех-Сити». В целом на рынке наблюдается восстановление девелоперской активности: среди крупнейших объектов, ожидаемых к вводу во II полугодии 2021 года – БЦ «Парк Легенд» (класс А и В, арендопригодная площадь: 43 тыс. кв. м/48 тыс. кв. м соответственно), DM Tower (35 тыс. кв. м), «YE'S Технопарк» (26 тыс. кв. м) и другие.

Совокупный объем предложения офисного рынка Москвы по итогам полугодия достиг 17,4 млн кв. м, из которых 4,9 млн кв. м относятся к классу А, а 12,5 млн кв. м – к классу В.

¹² https://swissapp.ru/upload/iblock/e86/SwissAppraisal_RE_Offices_C_2020.pdf

Динамика объема предложения

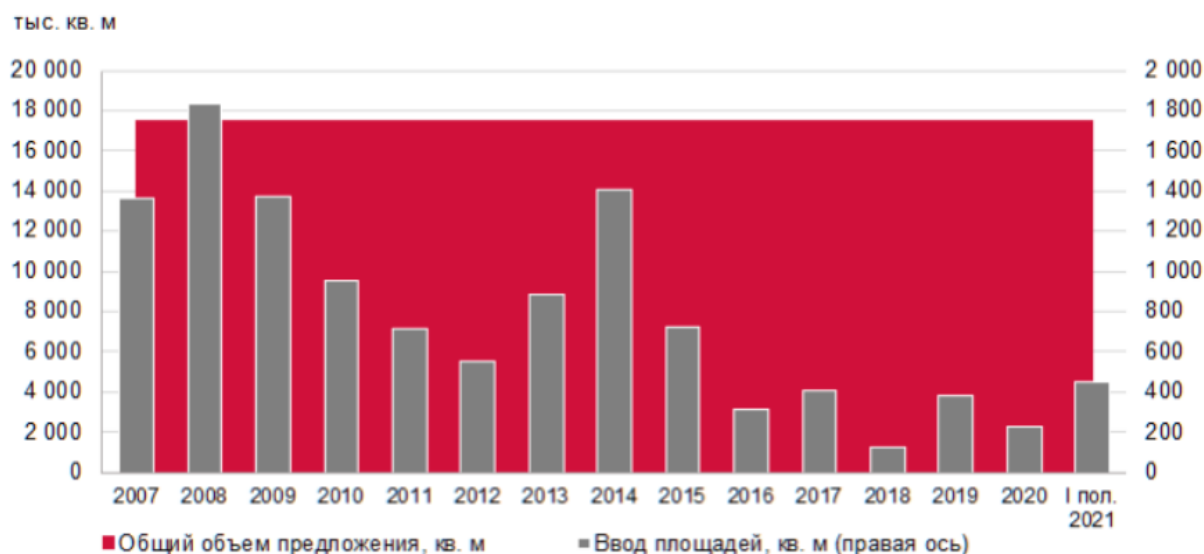


Рисунок 3

Свободными на рынке остаются около 490 тыс. кв. м в классе А и 680 тыс. кв. м в классе В. Вакантность офисов составляет 9,9% в классе А и 5,4% в классе В: с начала года показатели доли свободных площадей снизились на 1,8 п. п. и на 0,7 п. п. соответственно. Растущий после пандемии спрос на офисы и спад тенденции к оптимизации пространств ведут к уменьшению показателя, при этом до конца года ожидается его дальнейшее снижение.



Рисунок 4

Рост спроса на рынке демонстрирует показатель чистого поглощения, который, по предварительным данным, вырос до 572 тыс. кв. м против 262 тыс. кв. м за весь 2020 год. В структуре спроса растет доля сделок по новой аренде, пользователи стремятся переконфигурировать свои офисы и планировочные решения, чтобы создать наиболее комфортное для сотрудников рабочее пространство. При этом тенденция к уменьшению арендуемой площади офисов ослабевает.

Запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды в классе А достигают 26 000-26 300 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – 17 200-17 500 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). Таким образом, с начала года рост в классе А составил 2-3%, в классе В – 0,5-2%.

На рынке гибких офисов Москвы также наблюдается положительная динамика основных показателей. Спрос на коворкинги остается высоким, а предложение продолжает расти: общая площадь открытых площадок по итогам I полугодия 2021 года достигла 235 тыс. кв. м. Среди крупнейших сделок 2021 года: аренда группой компаний «Ситроникс» помещений на площадках «Гибкий офис» (площадь: 6 000 кв. м) и аренда «Яндексом» офисных площадей в BusinessClub ОКО II (площадь: 5 600 кв. м).

Динамика объемов предложения гибких офисов



Рисунок 5

Мария Зимина, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank: «В этом полугодии многие арендаторы перешли от анализа рынка к решительным действиям по подписанию договоров аренды. На фоне такого высокого спроса мы даже видим, что по некоторым зданиям А класса у девелоперов есть возможность выбирать клиентов. Компании ищут офисы, подходящие по бюджету преимущественно в классе А, при том, что предложение таких офисов для больших арендаторов традиционно остается дефицитным. Некоторые бизнес-центры частично уходят с рынка еще до официального запуска. Активность арендаторов в ключевых деловых районах (ММДЦ “Москва-Сити”, ЦАО, Белорусский район) будет оставаться высокой до конца года, из-за чего в них будут расти средневзвешенные ставки. Скорее всего, высокая активность и скорость принятия решений арендаторов связаны с отложенным спросом на переезд, запланированный еще с 2020 года, и тем, что в период локдауна мало кто готов был продлевать договоры аренды на долгий срок, и сейчас подходит время принимать решение о дальнейшей судьбе офиса с учетом новых форматов работы».

Мария Зимина также отмечает, что в результате переноса ввода многих строящихся зданий, их совокупный объем после 2021 года будет ограничен, соответственно, инвесторы, уже сейчас увидев меняющийся баланс, активизировались и готовы приобретать новые интересные проекты. Однако нужно учитывать, что на средневзвешенные показатели ставок в перспективе будут влиять не только соотношение спроса и текущего предложения офисов, но и себестоимость строительства, которая, к сожалению, продолжает расти.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект¹³

Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение, расположенное в жилом здании. Объект оценки относится к сегменту рынка помещений под коммерческую деятельность.

Классификация коммерческих объектов (согласно справочнику Оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»):

¹³ <http://realdealer.ru/klassifikatsiya-kommercheskoy-nedvizhimosti/>

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Рисунок 6

подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. <i>Торговый центр</i> - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. <i>В торгово - развлекательных центрах</i> представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. <i>По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв.м.</i>
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям - большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м ² . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий быти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты - располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты - коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города на оживленных магистральных периферийных районах. Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект

Рисунок 7

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
6	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, диллерские центры, автосалоны

Рисунок 8

Таким образом, оцениваемое помещение относится к коммерческой недвижимости, а именно к объектам свободного назначения. Ниже будет проанализирован рынок подобной недвижимости.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком был проанализирован рынок по продаже/аренде помещений в ЮАО г. Москвы. Обнаруженные на открытом рынке предложения по продаже/аренде аналогичных помещений приведены в таблицах ниже:

Таблица 8.6 Предложения по продаже помещений в ЮАО г. Москвы

№ п/п	Дата предложения	Источник информации	Адрес	Округ	Расположение относительно ТТК и ЧТК	Общая площадь, м²	Назначение	Этаж/этажность	Расстояние от метро, мин. пешком	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 м², руб.
1	14.07.21	https://www.cian.ru/sale/commercial/246620060/	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Судостроительная ул., 32	ЮАО	За пределами ТТК, в пределах ЧТК	65,0	встроенное помещение (ПСН)	1 из 5	м. Коломенская, 18 мин. пешком	13 900 000	213 846
2	30.07.21	https://www.cian.ru/sale/commercial/252600112/	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Садовники, Нагатинская ул., 17К1	ЮАО	За пределами ТТК, в пределах ЧТК	129,8	встроенное помещение (ПСН)	1 из 9	м. Коломенская, 15 мин. пешком	26 000 000	200 308
3	28.07.21	https://www.cian.ru/sale/commercial/261311979/	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Нагатинская наб., 40/1	ЮАО	За пределами ТТК, в пределах ЧТК	146,0	встроенное помещение (ПСН)	1 из 23	м. Коломенская, 14 мин. пешком	36 000 000	246 575
4	03.08.21	https://www.cian.ru/sale/commercial/226757331/	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Садовники, ул. Академика Миллионщикова, 7К2	ЮАО	За пределами ТТК, в пределах ЧТК	49,0	встроенное помещение (ПСН)	1 из 9	м. Коломенская, 14 мин. пешком	9 500 000	193 878
5	04.08.21	https://www.cian.ru/sale/commercial/259567968/	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Коломенская наб., 22	ЮАО	За пределами ТТК, в пределах ЧТК	30,0	встроенное помещение (ПСН)	1 из 16	м. Коломенская, 26 мин. пешком	11 400 000	380 000
6	03.08.21	https://www.cian.ru/sale/commercial/260626541/	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, ул. Корабельная, 17к1	ЮАО	За пределами ТТК, в пределах ЧТК	128,0	встроенное помещение (ПСН)	1 из 15	м. Коломенская, 30 мин. пешком	35 000 000	273 438

Как видно из таблицы, средняя стоимость, а также минимальный и максимальный диапазон стоимости встроенных помещений в ЮАО г. Москвы составляет:

Среднее значение	220 243 руб./м²
Мин. значение	200 308 руб./м²
Макс. значение	246 575 руб./м²

Таблица 8.7 Предложения по аренде помещений в ЮАО г. Москвы

№ п/п	Дата предложения	Источник информации	Адрес	Округ	Расположение относительно ТТК и ЧТК	Общая площадь, м²	Назначение	Этаж/этажность	Расстояние от метро, мин. пешком	Цена аренды объекта, руб./год	Цена аренды 1 м², руб./год
1	04.08.21	https://www.cian.ru/rent/commercial/259480427/	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Судостроительная ул., 17	ЮАО	За пределами ТТК, в пределах ЧТК	30,0	встроенное помещение (ПСН)	1 из 14	м. Коломенская, 8 мин. пешком	100 000	40 000
2	12.07.21	https://www.cian.ru/rent/commercial/260387508/	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, ул. Речников, 14К1	ЮАО	За пределами ТТК, в пределах ЧТК	35,0	встроенное помещение (ПСН)	1 из 12	м. Коломенская, 25 мин. пешком	87 500	30 000
3	04.08.21	https://www.cian.ru/rent/commercial/261720597/	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, ул. Новинки, 31	ЮАО	За пределами ТТК, в пределах ЧТК	76,0	встроенное помещение (ПСН)	1 из 12	м. Коломенская, 11 мин. пешком	170 000	26 842
4	04.08.21	https://www.cian.ru/rent/commercial/258161685/	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Кленовый бул., 13	ЮАО	За пределами ТТК, в пределах ЧТК	15,4	встроенное помещение (ПСН)	1 из 16	м. Коломенская, 12 мин. пешком	40 000	31 169
5	03.08.21	https://www.cian.ru/rent/commercial/253130697/	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Судостроительная ул., 3К2	ЮАО	За пределами ТТК, в пределах ЧТК	61,0	встроенное помещение (ПСН)	1 из 9	м. Коломенская, 2 мин. пешком	90 000	17 705
6	03.08.21	https://www.cian.ru/rent/commercial/251178387/	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Кленовый бул., 23К2	ЮАО	За пределами ТТК, в пределах ЧТК	71,0	встроенное помещение (ПСН)	1 из 4	м. Коломенская, 15 мин. пешком	76 917	13 000

Как видно из таблицы, средняя стоимость аренды, а также минимальный и максимальный диапазон стоимости аренды встроенных помещений в ЮАО г. Москвы составляет:

Среднее значение	26 543 руб./м²
Мин. значение	13 000 руб./м²
Макс. значение	40 000 руб./м²

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость продажи/аренды объекта недвижимости.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже/аренде нежилых встроенных помещений свободного назначения (ПСН), производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Москве.

Передаваемые права

Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - аренда/собственность), и влияет на стоимость продажи/аренды объектов недвижимости. Все нежилые помещения предлагаются на правах собственности/пользования (аренды), рыночных данных недостаточно для проведения исследования.

Дата продажи/предложения.

Все аналоги предлагаются в июле-августе 2021 года – максимально близко к дате оценки. Таким образом, анализ по данному фактору не проводится.

Удаленность от метро

Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии, поскольку это является удорожающим фактором. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.8

		цены				
	Расстояние до метро, мин/пешком	аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,33	1,75	2,08	2,22
	5-15	0,75	1,00	1,32	1,56	1,67
	15-30	0,57	0,76	1,00	1,19	1,27
	30-60	0,48	0,64	0,84	1,00	1,07
	60-90	0,45	0,60	0,79	0,94	1,00

Таблица 8.9

		арендные ставки				
	Расстояние до метро, мин/пешком	аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,18	1,43	1,61	1,85
	5-15	0,85	1,00	1,21	1,37	1,57
	15-30	0,70	0,82	1,00	1,13	1,30
	30-60	0,62	0,73	0,89	1,00	1,15
	60-90	0,54	0,64	0,77	0,87	1,00

Линия застройки

Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии, поскольку это является удорожающим фактором. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.9

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,86
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,85	0,75	0,86

Площадь

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.10

г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		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

г. Москва (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,16	1,33	1,53	1,59	1,77
	50-125	0,86	1,00	1,15	1,32	1,37	1,53
	125-300	0,75	0,87	1,00	1,15	1,19	1,33
	300-750	0,65	0,76	0,87	1,00	1,04	1,16
	750-1500	0,63	0,73	0,84	0,96	1,00	1,11
	>1500	0,56	0,65	0,75	0,86	0,90	1,00

Наличие отдельного входа

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.11

Таблица 8.11			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Этаж расположения

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.12

Таблица 8.12

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Вид и состояние внутренней отделки

Для объектов офисно-торгового назначения анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.13

Таблица 8.13

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Наличие коммуникаций

Все объекты аналоги предлагаются на продажу и в аренду со всеми необходимыми для обслуживания коммуникациями. При необходимости данный фактор будет изучен дополнительно.

Функциональное назначение

Оценщиком на рынке продажи/аренды были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение. Таким образом, анализ по данному фактору не проводится.

Наличие парковки

Оцениваемое помещение, как и подобранные аналоги, имеет стихийную парковку. Введение корректировки не требуется.

Материал стен

Все объекты аналоги и объекты оценки расположены в капитальных зданиях. Таким образом, анализ по данному фактору не проводится.

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

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

- местоположение (район, округ, линия застройки, удаленность от метро и т.д.);
- площадь помещений;
- вид и состояние внутренней отделки;
- этаж расположения;
- наличие отдельного входа;
- линия застройки

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Определение понятия рыночной стоимости

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- 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.

9.2. Этапы проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
 - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную

стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

9.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность перепланировок с целью наилучшего и наиболее эффективного использования помещения.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п. 17 раздела VI Федерального стандарта оценки №7 «Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта».

Как было сказано ранее, при классификации объекта оценки в соответствующем разделе отчета, объект оценки относится к рынку помещений свободного назначения – находится в густонаселённом жилом квартале на первом этаже жилого дома, нежилое назначение.

С учетом вышесказанного, наиболее эффективным будет использование оцениваемого помещения в качестве помещения свободного назначения.

Вывод. Оценка объекта недвижимости осуществляется исходя из его наиболее эффективное использование – помещение свободного назначения.

9.4. Анализ применимости подходов

В соответствии с п. 11 раздела 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.

В соответствии с 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.

9.5. 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.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Определение стоимости строительства встроенного помещения в отрыве от стоимости строительства всего здания не представляется возможным, технические характеристики здания у оценщика отсутствуют. Кроме того, рынок аналогичных объектов в Москве достаточно развит, что позволяет достоверно определить рыночную стоимость с помощью сравнительного и доходного подходов.

На основании вышесказанного и в соответствии с п.19 ФСО №1 затратный подход в рамках настоящего Отчета не применяется.

9.6. Сравнительный подход

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «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.»

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

1. методом сравнения продаж;
2. методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна.

На основании вышесказанного и в соответствии с п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход.

9.7. Доходный подход

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «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 приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

У оценщика имеется вся необходимая информация для применения доходного подхода к оценке в рамках настоящего Отчета. В соответствии с п.16 ФСО №1, оценщик принял решение использовать в рамках настоящего Отчета доходный подход. В рамках доходного подхода применяется метод прямой капитализации, так как оцениваемое помещение является объектом коммерческой недвижимости и способно приносить длительное время стабильный доход собственникам.

9.8. Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.1. Методология сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K' _{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1) Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

2) Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

3) Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) \times P_{\text{пр}} = (V_{\text{ед}} \times P_{\text{пр}}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

$V_{\text{ед}}$ – цена единицы сравнения;

$K_{\text{ед}}$ – количество единиц сравнения;

$(V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}})$ – цена аналога до учета поправки;

$P_{\text{пр}}$ – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + (P_{\text{од}} \times K_{\text{ед}}) = (V_{\text{ед}} + P_{\text{од}}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

$P_{\text{од}}$ – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + P_{\text{ад}}$$

где:

$P_{\text{ад}}$ – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от

количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times (C_{ia} / \text{ПВД}_{ia}) / m$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

ПВДо – валовой доход объекта оценки;

ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор;

C_{ia} – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВД_{ia} – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Вывод

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость 1 м² объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 500 м² не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 1000 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² помещения площадью 500 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² помещения площадью 100 м².

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 8.4 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки – назначение, местоположение, класс, площадь и др. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.1

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	г. Москва, Нагатинский Затон, б-р. Кленовый, д. 13 (Этаж 1, пом. II, комн. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Судостроительная ул., 32	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Нагатинская ул., 17К1	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Нагатинская наб., 40/1
Округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Расположение относительно ЧТК и МКАД	В пределах ЧТК	В пределах ЧТК	В пределах ЧТК	В пределах ЧТК
Метро, расстояние до станции метро	м. Коломенская, 12 мин. пешком	м. Коломенская, 18 мин. пешком	м. Коломенская, 15 мин. пешком	м. Коломенская, 14 мин. пешком
Источник	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/246620060/	https://www.cian.ru/sale/commercial/252600112/	https://www.cian.ru/sale/commercial/261311979/
Общая площадь, м ²	152,4	65,0	129,8	146,0
Цена предложения, руб.	определяется	13 900 000	26 000 000	36 000 000
Цена предложения за 1 м ² , руб.	определяется	213 846	200 308	246 575
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата продажи/предложения	02.09.2021	14.07.2021	30.07.2021	28.07.2021
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Физическое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки помещения	Требуется капитальный ремонт	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Этаж расположения	1 этаж	1 из 17	1 из 7	1 из 19
Отдельный вход	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
Линия застройки	2-я линия	1-я линия	2-я линия	2-я линия
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

* Дополнительная информация уточнялась в ходе интервью с продавцами

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи
- снижение стоимости в процессе торга
- дата продажи / предложения
- местоположение
- площадь помещений
- выход на первую линию домов
- функциональное назначение
- качество и состояние внутренней отделки

Состав передаваемых прав. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия сделки. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Дата сделки/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета), рост/падение цен на рынке недвижимости в июле 2021 г. отсутствует – корректировка не вводится.

Снижение стоимости в процессе торга. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Сборнике рыночных корректировок-2021. СРК-2021» 2020 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 10.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
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)

Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит **-9%**.

Месторасположение. Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объект оценки, как и аналоги №№1-3, располагается в ЮАО в пределах ЧТК. Введение корректировки не требуется.

Расположение относительно первой линии. Объекты-аналоги №№2-3, как и объект оценки, расположены на 2 линии домов. Таким образом, введение корректировки не требуется. Для аналога №1, который расположен на 1 линии домов, вводится корректировка в размере **-(минус) 15%**.

Удаленность от метро. Объект оценки, как и аналоги №2 и №3, расположен на удаленности от метро в диапазоне 5-15 минут пешком. Аналог №1 находится на удалении от 15 до 30 минут пешком.

Согласно разделу 8.5 Отчета, для аналога №1 вводится корректировка **+(плюс) 32%**.

Физическое состояние. Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 м² недвижимости от физического состояния. Все аналоги находятся в хорошем физическом состоянии, объект оценки имеет удовлетворительное состояние. Согласно разделу 8.5 Отчета, для аналогов №№1-3 вводится корректировка **-(минус) 18%**.

Состояние отделки помещений. В аналогах №№1-3 произведена стандартная отделка (рабочее состояние), в оцениваемом помещении требуется выполнить капитальный ремонт.

Таким образом, согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 отчета), для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере **–(минус) 20%**.

Этаж/этажность.

Объект оценки, как и подобранные аналоги №№1-3, расположен на 1 этаже. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Площадь помещений. Площадь оцениваемого объекта, как и площадь аналогов №№2-3 находится в диапазоне от 125 до 300 м², площадь аналога №1 находится в диапазоне от 50 до 125 м². Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета) для аналогов №№2-3 введение корректировки не требуется, для аналога №1 вводится корректировка в размере **–(минус) 8%**.

Наличие отдельного входа. У оцениваемого помещения, как и у выбранного аналога №1, присутствует отдельный вход в помещение. У аналогов №2 и №3 отдельный вход отсутствует. Таким образом, для аналогов №2 и №3 вводится корректировка в размере **+(плюс) 17%**.

Наличие коммуникаций. Все аналоги имеют все необходимые подведенные коммуникации, как и объект оценки.

Введение корректировки не требуется.

Функциональное назначение. Данная корректировка не принималась, так как функциональное назначение оцениваемого помещения совпадает с функциональным назначением объектов-сравнения.

Наличие обременений. Оценка производится без учета ограничения (обременения) на основании пункта 3 Итоговой справки по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с применением ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹⁴.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$Уд.вес = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i – общая величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

¹⁴ <http://fasuo.arbitr.ru/node/13804>

10.2. Определение рыночной стоимости нежилого помещения

Таблица 10.3

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	г. Москва, Нагатинский Затон, б-р. Кленовый, д. 13	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Судостроительная ул., 32	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская ул., 17К1	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Нагатинская наб., 40/1
Источник	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/246620060/	https://www.cian.ru/sale/commercial/252600112/	https://www.cian.ru/sale/commercial/261311979/
Общая площадь, м²	152,4	65,0	129,8	146,0
Цена предложения, руб.	определяется	13 900 000	26 000 000	36 000 000
Цена предложения за 1 м², руб.	определяется	213 846	200 308	246 575
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		213 846	200 308	246 575
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		213 846	200 308	246 575
Дата продажи/предложения	19.03.2021	14.07.2021	30.07.2021	28.07.2021
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		213 846	200 308	246 575
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость		194 600	182 280	224 383
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		194 600	182 280	224 383
Местоположение	г. Москва, Нагатинский Затон, б-р. Кленовый, д. 13	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Судостроительная ул., 32	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская ул., 17К1	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Нагатинская наб., 40/1
Округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		194 600	182 280	224 383
Метро, расстояние до станции метро	м. Коломенская, 12 мин. пешком	м. Коломенская, 18 мин. пешком	м. Коломенская, 15 мин. пешком	м. Коломенская, 14 мин. пешком
Корректировка	-	32%	0%	0%
Скорректированная стоимость		256 872	182 280	224 383
Физическое состояние	Удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость		210 635	149 470	183 994
Состояние отделки помещения	Требует капитального ремонта	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Корректировка	-	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость		168 508	119 576	147 195
Этаж расположения	1 этаж	1 из 17	1 из 7	1 из 19
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		168 508	119 576	147 195
Площадь помещений	От 125 до 300 м²	от 50 до 125 м²	От 125 до 300 м²	От 125 до 300 м²
Корректировка	-	-8%	0%	0%
Скорректированная стоимость		155 027	119 576	147 195
Отдельный вход	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	-	0%	17%	17%
Скорректированная стоимость		155 027	139 904	172 218

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Линия застройки	2-я линия	1-я линия	2-я линия	2-я линия
Корректировка	-	-15%	0%	0%
Скорректированная стоимость		131 773	139 904	172 218
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		131 773	139 904	172 218
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		131 773	139 904	172 218
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		131 773	139 904	172 218
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		131 773	139 904	172 218
Удельный вес корректировок, п, %		38,00%	30,00%	30,00%
1/п		2,63	3,33	3,33
Сумма 1/п		9,29	9,29	9,29
Весовой коэффициент		0,283	0,358	0,358
Рыночная стоимость 1 м ² объекта руб.	149 031			
Рыночная стоимость объекта оценки с КН 77:05:0004010:9270, руб.	22 712 000			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

22 712 000 (Двадцать два миллиона семьсот двенадцать тысяч) руб.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемых объектов

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

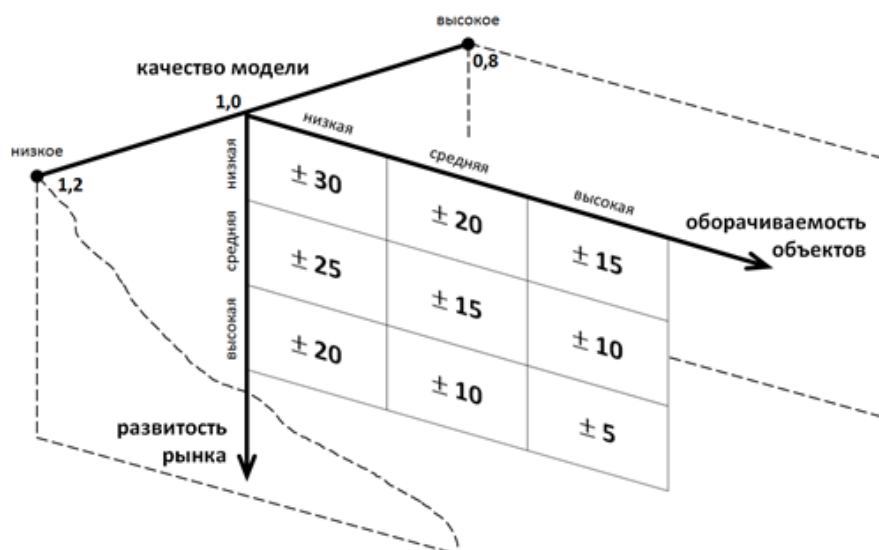


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- **низкая** – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **высокая** – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- **низкая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **высокая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 152,4 м² составляют (+/-30%):

15 898 400 – 29 525 600 руб.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Для определения стоимости оценщиком был применен метод капитализации дохода.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = I/R,$$

где I — чистый доход (ЧОД);

V — стоимость объекта недвижимости;

R - коэффициент капитализации.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке встроенного помещения арендные ставки за пользование объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

11.1. Определение потенциального валового дохода

Для определения потенциального валового дохода от оцениваемого объекта необходимо определить величину арендной ставки, по которой объект может быть сдан в аренду на дату оценки. Определение арендной ставки может быть реализовано двумя методами:

- методом сравнительного анализа;
- средневзвешенным методом.

Расчет арендной ставки, методом сравнительного анализа, заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемым и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

Подобранные для определения величины арендной ставки объекты-аналоги приведены ниже (в качестве единицы измерения выбрана наиболее распространенная единица измерения на рынке аренды коммерческой недвижимости Москвы – стоимость за 1 м² в год):

Таблица 11.1

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	г. Москва, ул. Международная, д.11	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, ул. Речников, 14К1	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, ул. Новинки, 31	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Кленовый бул., 13
Округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Расположение относительно ЧТК и МКАД	В пределах ЧТК	В пределах ЧТК	В пределах ЧТК	В пределах ЧТК

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Метро, расстояние до станции метро	м. Коломенская, 12 мин. пешком	м. Коломенская, 25 мин. пешком	м. Коломенская, 11 мин. пешком	м. Коломенская, 12 мин. пешком
Источник	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/260387508/	https://www.cian.ru/rent/commercial/261720597/	https://www.cian.ru/rent/commercial/258161685/
Общая площадь, м ²	152,4	35,0	76,0	15,0
Стоимость аренды 1 м ² /год, руб.	Определяется	30 000	26 842	31 169
Условия аренды	Рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата предложения	02.09.2021	12.07.2021	02.09.2021	02.09.2021
Факт сделки/предложение	Сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Физическое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	Требует капитального ремонта	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Этаж расположения	1 этаж	1 из 12	1 из 12	1 из 16
Отдельный вход	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
Линия застройки	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Условия сделки*	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные

*Условия договоров аренды были определены по интервью с продавцами

Описание вводимых корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену аренды сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Состав передаваемых прав. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве аренды, без права переуступки или сдачи объектов в субаренду. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия договора аренды. В стоимость аренды объектов-аналогов включены операционные расходы на содержание объекта недвижимости, коммунальные платежи оплачиваются арендаторами сверх арендной платы – корректировка не вводится.

Дата сделки/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета), рост/падение цен на рынке недвижимости в июле-августе 2021 года отсутствует – корректировка не вводится.

Снижение стоимости в процессе торга. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. Скидка на торг определяется на основании

исследований рынка, приведенных в «Сборнике рыночных корректировок-2021. СРК-2021» 2020 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 11.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
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)

Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит **-5,5%**.

Месторасположение. Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объекты-аналоги №№1-3, располагаются в г. Москва на территории ЮАО в пределах ЧТК, как и оцениваемое помещение. Введение корректировки не требуется.

Расположение относительно первой линии. Аналоги №№1-3 расположены внутри квартала, как и оцениваемое помещение. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Удаленность от метро. Объект оценки, как и аналоги №2 и №3, расположен на удаленности от метро в диапазоне 5-15 минут пешком. Аналог №1 находится на удалении от 15 до 30 минут пешком.

Согласно разделу 8.5 Отчета, для аналога №1 вводится корректировка **+(плюс) 21%**.

Физическое состояние. Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 м² недвижимости от физического состояния. Все аналоги находятся в хорошем физическом состоянии, оцениваемое помещение имеет удовлетворительное состояние. Согласно разделу 8.5 Отчета, для аналогов №№1-3 вводится корректировка **-(минус) 17%**.

Состояние отделки помещений. В аналогах №№1-3 произведена стандартная отделка (рабочее состояние), в оцениваемом помещении требуется выполнить капитальный ремонт.

Таким образом, согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 отчета), для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере **-(минус) 19%**.

Этаж/этажность.

Объект оценки, как и аналоги №№1-3, расположены на 1 этаже. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Площадь помещений. Площадь оцениваемого объекта входит в диапазон площадей от 125 до 300 м², площадь аналогов №1 и №3 входит в диапазон площадей менее 50 м², площадь аналога №2 – в диапазоне от 50 до 125 м².

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета) для аналога №2 применялась корректировка в размере **-(минус) 13%**, для аналогов №1 и №3 применялась корректировка в размере **-(минус) 25%**.

Наличие отдельного входа. У оцениваемого помещения, как и у подобранных аналогов №2 и №3, присутствует отдельный вход в помещение. Таким образом, введение корректировки не требуется. Для аналога №1, у которого отсутствует отдельный вход в помещение, вводится корректировка в размере **+(плюс) 17%**.

Наличие коммуникаций. Все аналоги имеют все необходимые подведенные коммуникации, как и объект оценки. Введение корректировки не требуется.

Функциональное назначение. Данная корректировка не принималась, так как функциональное назначение оцениваемого помещения совпадает с функциональным назначением объектов-сравнения.

Согласование скорректированных цен аренды объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены аренды различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены аренды: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена аренды сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены аренды объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{n_i} \cdot \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)}$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены аренды единицы сравнения аналога;

p_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчет величины арендной ставки для гаражей боксов большой площади приведен ниже:

Таблица 11.3

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	г. Москва, Нагатинский Затон, б-р. Кленовый, д. 13	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, ул. Речников, 14К1	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, ул. Новинки, 31	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Кленовый бул., 13
Источник	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/26038	https://www.cian.ru/rent/commercial/26172	https://www.cian.ru/rent/commercial/25816
Общая площадь, м²	152,40	7508/35	0597/76,0	1685/15
Стоимость аренды 1 м²/год, руб.	определяется	30 000	26 842	31 169
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		30 000	26 842	31 169
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		30 000	26 842	31 169
Дата предложения	19.03.2021	12.07.2021	04.08.2021	04.08.2021
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		30 000	26 842	31 169
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная стоимость		28 350	25 366	29 455
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		28 350	25 366	29 455
Местоположение	г. Москва, Нагатинский Затон, б-р. Кленовый, д. 13	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, ул. Речников, 14К1	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, ул. Новинки, 31	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Кленовый бул., 13
Округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		28 350	25 366	29 455
Метро, расстояние до станции метро	м. Коломенская, 12 мин. пешком	м. Коломенская, 25 мин. пешком	м. Коломенская, 11 мин. пешком	м. Коломенская, 12 мин. пешком
Корректировка	-	21%	0%	0%
Скорректированная стоимость		34 304	25 366	29 455
Физическое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	-17%	-17%	-17%
Скорректированная стоимость		28 472	21 054	24 448
Вид внутренней отделки	Требуется капитальный ремонт	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Корректировка	-	-19%	-19%	-19%
Скорректированная стоимость		23 062	17 054	19 803
Этаж расположения	1 этаж	1 из 12	1 из 12	1 из 16
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		23 062	17 054	19 803
Площадь помещений	От 125 до 300 м²	до 50 м²	от 50 до 125 м²	до 50 м²
Корректировка	-	-25%	-13%	-25%
Скорректированная стоимость		17 297	14 837	14 852
Наличие отдельного входа	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	-	17%	0%	0%
Скорректированная стоимость		20 237	14 837	14 852
Линия застройки	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		20 237	14 837	14 852
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		20 237	14 837	14 852
Условия сделки	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		20 237	14 837	14 852
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		20 237	14 837	14 852
Удельный вес корректировок, n (%)		28,50%	54,50%	66,50%
1/n		3,51	1,83	1,50
Сумма 1/n		6,84	6,84	6,84
Весовой коэффициент		0,513	0,268	0,219
Арендная ставка 1 м ² объекта оценки руб./м ² /год, без КП, с учетом операционных расходов	17 610			

11.2. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации определен по данным рыночной аналитики и составляет 9,25% (<https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge-analitika/>):

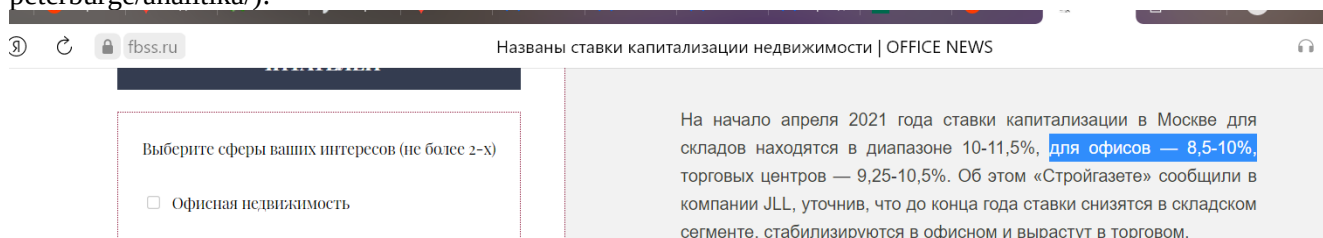


Рисунок 9

11.3. Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений

Ниже приведены данные о вакантности коммерческих площадей различного назначения (Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020» Л.А.Лейфер, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Нижний Новгород, 2020):

Таблица 11.4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Таким образом, для оцениваемого помещения недозагрузка составит 13,2%.

11.4. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

К постоянным расходам относятся:

- налог на имущество;
- налог на землю;

- затраты на замещение и текущий ремонт
- прочие расходы

К переменным расходам относятся коммунальные платежи. В соответствии с типовыми условиями договоров аренды нежилых помещений коммунальные платежи обычно оплачивает арендатор сверх установленной арендной платы.

Операционные расходы были определены по данным интернет-портала <https://cepes-invest.com/handbookcomev21/Operating-expenses-2021>:

Таблица 11.5

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные класса С	0,12	0,17	0,145

Таким образом, для оцениваемого помещения операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составят 14,5%.

11.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Ниже в таблице приведен расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода:

Таблица 11.6

Элементы расчета	Показатель
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета КП, с учетом ОР, руб./м ² /год	17 610
Общая площадь объекта оценки, м ²	152,4
Потенциальный валовый доход, руб./год	2 683 764
Потери при сборе арендных платежей, %	13,2%
Потери при сборе арендных платежей, руб./год	354 257
Действительный валовый доход, руб./год	2 329 507
Операционные расходы, %	14,5%
Операционные расходы, руб./год	389 146
Чистый операционный доход, руб./год	1 940 361
Коэффициент капитализации	9,25%
Рыночная стоимость объекта оценки с КН 77:05:0004010:9270, руб.	20 977 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

20 977 000 (Двадцать миллионов девятьсот семьдесят семь тысяч) руб.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемых объектов

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

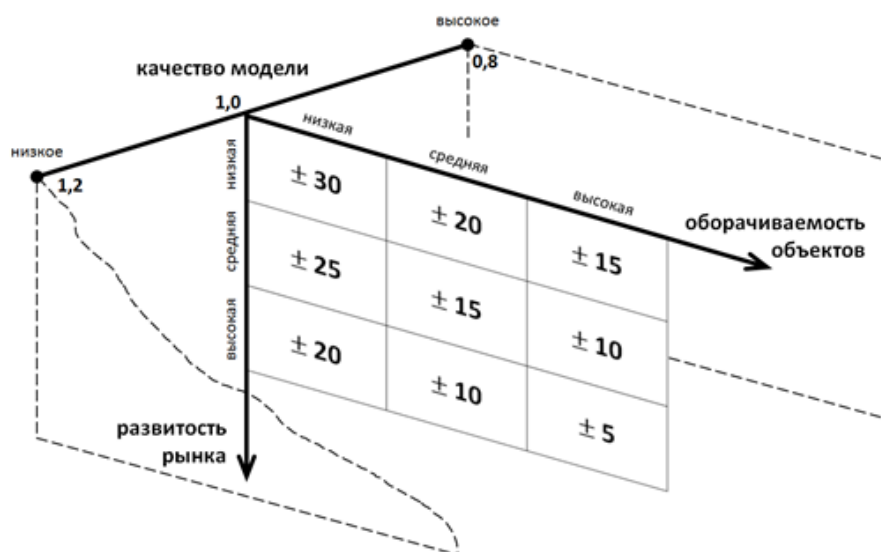


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 152,4 м² составляют (+/-30%):

14 683 900 – 27 270 100 руб.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком было использовано два подхода к оценке: сравнительный и доходный.

Достоинства сравнительного подхода: подход отражает реальную сложившуюся в сегменте рынка ситуацию, отражает степень влияния основных ценообразующих факторов рынка на стоимость объекта оценки путем прямого сравнения с предложениями по продаже аналогичных объектов.

Недостатки сравнительного подхода: не учитывает степень доходности коммерческого объекта в части баланса между потенциальными доходами и затратами.

Достоинства доходного подхода: подход отражает реальную сложившуюся ситуацию в сегменте рынка аренды аналогичных объектов, отражает степень влияния возможности получения дохода от использования объекта на стоимость объекта оценки путем сопоставления с арендными ставками аналогичных объектов и анализа коммерческих условий на рынке аренды соответствующего сегмента.

Недостатки доходного подхода: используются среднерыночные показатели по коммерческим условиям рынка аренды, некоторая часть расчетов основана на допущении, что условия аренды объекта сопоставимы со средними по рынку.

Согласно п.25 ФСО №1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Анализ диапазонов стоимости

Таблица 12.1

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	не применялся	22 712 000	20 977 000
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %		30	
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	не применялся	15 898 400	14 683 900
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	не применялся	29 525 600	27 270 100
Существенность отличий	Отличия несут существенны		

В ходе выполнения данного Отчета Оценщиком выявлены факторы, порождающие неопределенность результата оценки в рамках каждого из подходов к оценке.

В рамках сравнительного подходы были выявлены следующие факторы:

Скидка на торг

Поскольку вместо цен сделок используются цены предложений, применяется скидка на торг. Указанная поправка не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректирующие поправки

Корректирующие поправки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, рассчитываются по усредненным характеристикам и соответственно сами в себе уже содержат некоторую погрешность. Поправочные коэффициенты, которые также определяются на основе статистических данных (например, методом парных продаж), неизбежно содержат погрешность, также являются источником неопределенности.

В рамках доходного подхода были выявлены следующие факторы:

Операционные затраты

Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки

Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерных для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Проанализировав достоинства и недостатки использованных подходов, оценщик пришел к выводу, что наиболее оба результата отражают рыночную стоимость оцениваемого помещения, в связи с чем им присваивается весовой коэффициент по 0,5 сравнительному и доходному подходу. Результаты согласования приведены в таблице ниже:

Согласование результатов, полученных в рамках различных подходов к оценке, приведено ниже:

Таблица 12.2

№ п/п	Критерий согласования	Сравнительный	Доходный	Затратный
1	Степень соответствия			
-	задаче оценки	50	50	0
-	цели оценки	50	50	0
-	функциональному назначению объекта оценки	50	50	0
-	оцениваемым правам	50	50	0
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	50	50	0
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	50	50	0
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	50	50	0
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	50	50	0
Средний ранг, баллы		50	50	0
Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед		0,5	0,5	0
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, без НДС, руб.		22 712 000	20 977 000	-
Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.		21 844 500		

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки.

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

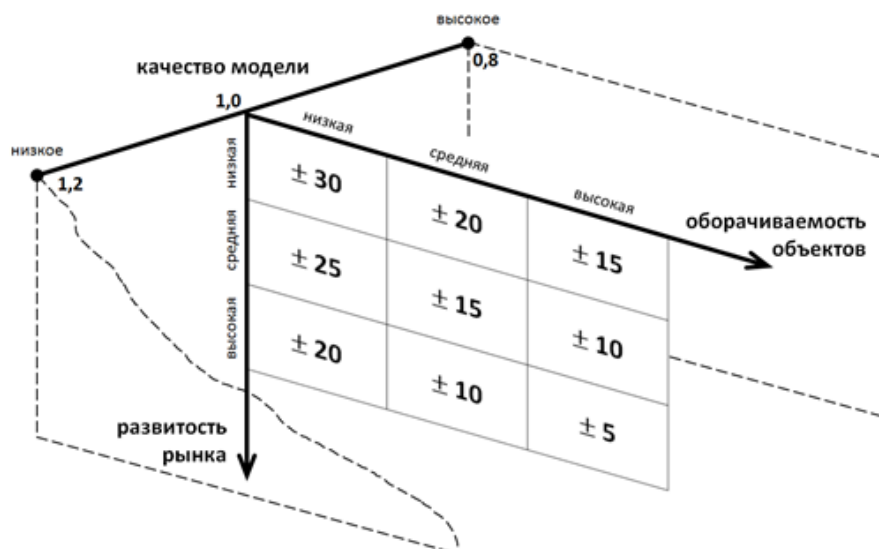


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 152,4 м² составляют (+/-30%):

15 291 150 – 28 397 850 рублей.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

Научная литература:

Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», г. Москва, «Финансы и статистика», 2011 г.

Информационно-аналитические материалы:

«Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Л.А. Лейфера.

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

15.1. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные Заказчиком



38_23140896



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва
15.08.2019 г.

Дело № А40-11689/11-38-58 «Б»

Резолютивная часть определения объявлена 08.08.2019.

В полном объеме определение изготовлено 15.08.2019.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Омельченко А.Г.,

при ведении протокола помощником судьи Боромыченко Н.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «БЕГОВАЯ-ПЛАЗА»,

в судебное заседание явились:

- от конкурсного управляющего закрытого акционерного общества «Беговая-Плаза» Новикова Павла Васильевича: Лысенко А.И. (паспорт, дов. от 22.10.2018),
- от Департамента городского имущества города Москвы: Петрич М.К. (удостоверение, доверенность от 04 марта 2019 года № 33-Д-348/19),

Установил: решением Арбитражного суда города Москвы от 28.08.2012 ЗАО «БЕГОВАЯ-ПЛАЗА» (ОГРН 1037703041419; ИНН 7703377081) было признано несостоятельным (банкротом) как застройщик по правилам § 7 главы 9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Конкурсным управляющим был утвержден Новиков Павел Васильевич, член Ассоциации МСОПАУ, о чем были опубликованы сведения в газете «Коммерсантъ» от 06.10.2012 № 188.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению заявление ЗАО «Беговая-Плаза» Новикова П.В. о признании права собственности на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Кленовый бульвар, д. 13, этаж 1, пом. II, комнаты 3- 12.

Представитель конкурсного управляющего поддержал заявление в полном объеме.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы возражал по доводам, изложенным в письменных пояснениях.

Проанализировав материалы дела, исследовав собранные по делу доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, оценив их по правилам ст.71 АПК РФ, суд пришел к следующим выводам.

18.01.2019г. (штамп канцелярии) через канцелярию суда поступило заявление конкурсного управляющего Новикова Павла Васильевича о признании права собственности на недвижимое имущество (кадастровый номер 77:05:0004010) – нежилые помещения по адресу:

- 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом. II, комната 3;
- 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом. II, комната 4;
- 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом. II, комната 5;
- 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом. II, комната 6;

- 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом.П, комната 7;
- 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом.П, комната 8;
- 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом.П, комната 9;
- 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом.П, комната 10;
- 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом.П, комната 11;
- 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом.П, комната 12.

Представитель конкурсного управляющего поддержал заявление в полном объеме.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы возражал по доводам, изложенным в письменных пояснениях.

Проанализировав материалы дела, исследовав собранные по делу доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, оценив их по правилам ст.71 АПК РФ, суд пришел к следующим выводам.

На основании распоряжения Правительства Москвы от 24.04.2003 № 668-РП «О строительстве жилого дома по адресу: Кленовый бульвар, вл. 13» между Правительством Москвы (Администрация) и ООО «СХолдинг» (Инвестор) был заключен Инвестиционный контракт от 23.07.2003. № ДЖП.03.ЮАО.00463, предметом которого являлась реализация инвестиционного проекта по проектированию и строительству жилого дома по адресу: г. Москва, Кленовый бульвар, вл.13.

В соответствии с Инвестиционным контрактом, Инвестор – ЗАО «Беговая-Плаза» обязуется за счет собственных (заемных и привлеченных) средств произвести проектирование и строительство двухсекционного жилого дома, а также произвести работы по благоустройству и озеленению прилегающей территории по адресу: г. Москва, Кленовый бульвар, д.3, общая площадь объекта 12 140,82 кв.м, в том числе жилая площадь 8 150 кв.м.

ООО «СХолдинг» было реорганизовано в ЗАО Корпорация «СХолдинг», 08.09.2003 была внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц. На основании решения единственного акционера от 10.03.2010 № 3 изменено наименование ЗАО Корпорация «СХолдинг» на правопреемника ЗАО «Беговая-Плаза» (запись в ЕГРЮЛ от 08.09.2003).

Предметом Контракта является реализация инвестиционного проекта по проектированию и строительству жилого дома по адресу: Кленовый бульвар, вл. 13 (Инвестиционный объект), с ориентировочным объемом инвестиций 4,2 млн. долларов США (п. 2.1).

Согласно п.2.2 Контракта в редакции Дополнительного соглашения от 02.08.2006 г. в рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных (заемных и (или) привлеченных) средств произвести проектирование и строительство двухсекционного жилого дома серии 111М с подземным гаражом стоянкой, а также произвести подготовку, благоустройство и озеленение прилегающей территории, по адресу: г. Москва, Кленовый бульвар, вл. 13, размер общей площади объекта – 12140,82 кв.м, в том числе: общая жилая площадь – 8 150 кв.м.

В соответствии с условиями инвестиционного контракта Правительство Москвы приняло на себя обязательства: в течение 30 дней с момента подписания Контракта подписать протокол о разграничении ответственности сторон по инженерному обеспечению контракта (п. 5.1.1.), в месячный срок оформить с Инвестором договор краткосрочной аренды земельного участка (п. 5.1.3.), оказывать Инвестору необходимое содействие в обеспечении на момент ввода объекта в эксплуатацию необходимыми мощностями энергоносителей в городских сетях, к которым будет произведено подключение объекта, в соответствии с заключенным проколом разграничения ответственности сторон по инженерному обеспечению Контракта (п. 5.1.5), оказывать инвестору необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечивать подготовку и принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта

(п. 5.1.6.) и т.д.

Во исполнение Инвестиционного контракта от 23.07.2003. № ДЖП.03.ЮАО.00463 и в соответствии с распоряжением префекта Южного административного округа от 06.05.2004 г. № 01-41-10057 (регистрационный № Москомзема от 17.05.2004 № РД4-2970/4) был заключен Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-05-506134 от 19.05.2004 года, что сторонами не оспаривается.

На основании распоряжений Правительства Москвы от 03.03.2005 № 295-РП «О реализации инвестиционного проекта строительства жилого дома по адресу Кленовый бульвар, вл. 13 (ЮАО), от 20.12.2005 № 2587-РП «О реализации распоряжения Правительства Москвы от 3 декабря 2003 года № 2224-РП» и постановления Правительства Москвы от 13.12.2005 № 1003-ПП «О внесении изменений в распорядительные документы Правительства Москвы в части продления (установления) сроков строительства (реконструкции) объектов на территории города Москвы» 02.08.2006 г. было подписано Дополнительное соглашение к Контракту, в соответствии с которым статья 1 Контракта была дополнена пунктом 1.11 «Акт о результатах реализации Инвестиционного проекта – итоговый документ, подтверждающий исполнение Сторонами обязательств по настоящему проекту».

В соответствии с п. 3.1 на основании результатов конкурса соотношение раздела недвижимого имущества устанавливается сторонами следующим образом:

- в собственность Правительства Москвы доля общей нежилой площади, исключая площади помещений неразрывно связанных с системой жизнеобеспечения жилой части объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, подполье, электрощитовые) — 40 %;

- в собственность ЗАО «Беговая-Плаза» доля общей нежилой площади, исключая площади помещений неразрывно связанных с системой жизнеобеспечения жилой части объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, подполье, электрощитовые) — 60 %; общей жилой площади – 100 %, площади машино-мест - 100 %.

Статьей 4 Инвестиционного контракта установлены сроки и содержание этапов реализации проекта.

П. 4.1 Первый этап. Содержание работ этапа.

4.1.1. Оформление краткосрочных договоров аренды земельного участка площадью 0,4 га в установленном порядке в соответствии с условиями Контракта одновременно с подписанием Контракта.

Договор краткосрочной аренды земельного участка оформляется на Инвестора.

4.1.2. Сбор исходно-разрешительной документации.

4.1.3. Подготовка и передача Инвестору по акту приема-передачи строительной площадки.

4.1.4. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке предпроектной и проектно-сметной документации.

4.1.5. Заключение Инвестором договора страхования ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Контракту.

4.1.6. Получение разрешения на производство строительных работ.

Начало этапа - дата подписания настоящего Контракта.

Окончание этапа - дата оформления разрешения на производство строительных работ.

Продолжительность этапа - не более 8 месяцев с даты подписания Контракта Сторонами.

П.4.2. Второй этап.

Содержание работ этапа: Производство строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.

Начало этапа - получение разрешения на производство строительных работ.

Окончание этапа - дата утверждения акта приемочной комиссии по приемке объекта в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.2 Контракта и не

превышающего нормативных сроков строительства, предусмотренных СНиП и утвержденных согласованным графиком производства строительных работ.

Продолжительность этапа 10 месяцев.

П. 4.3. Третий этап. Содержание работ этапа:

- Завершение расчетов и урегулирование претензий.

- Подписание Сторонами Акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

- Оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Начало этапа - дата утверждения акта приемочной комиссии по приемке объекта в эксплуатацию.

Окончание этапа и Контракта в целом - оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Продолжительность этапа - не более 2-х месяцев.

Во исполнение условий инвестиционного контракта от 23.07.2003 № ДЖП.03.ЮАО.00463 (реестровый № 13-008380-5501-0148-00001-03), Инвестор, ЗАО «Беговая Плаза», произвел в полном объеме инвестирование (за счет собственных и привлеченных средств) и работы по проектированию и строительству жилого дома по строительному адресу: г. Москва, Кленовый бульвар, вл. 13.

Объект принят в эксплуатацию в соответствии с Разрешением Мосгосстройнадзора на ввод объекта в эксплуатацию от 23.06.2009 № RU77164000-002069, в соответствии с которым, объекту присвоен адрес 115407, г. Москва, Кленовый бульвар, д. 13.

Было получено Заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации от 29.11.2007 № 1117-Р.

В соответствии с пунктом 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 ("Купля-продажа"), 37 ("Подряд"), 55 ("Простое товарищество") Кодекса и т.д.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54, суд приходит к выводу, что инвестиционный контракт от 23.07.2003 № ДЖП.03.ЮАО.00463 представляет собой договор простого товарищества (ст. 1042 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 7 указанного Постановления в случаях, когда из условий договора усматривается, что каждая из сторон вносит вклады (передает земельный участок, вносит денежные средства, выполняет работы, поставляет строительные материалы и т.д.) с целью достижения общей цели, а именно создания объекта недвижимости, соответствующий договор должен быть квалифицирован как договор простого товарищества.

Пунктом 3 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности (в редакции Федерального закона от 12.12.2011 № 427-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 427-ФЗ)) предусмотрено, что объект инвестиционной деятельности, строительство которого осуществляется с привлечением внебюджетных источников финансирования на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, по договору, заключенному с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием до 01.01.2011 и предусматривающему распределение площади соответствующего объекта инвестиционной деятельности между сторонами

данного договора, признается долевой собственностью сторон данного договора до момента государственной регистрации права собственности на этот объект в соответствии со статьей 24.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) с учетом распределения долей, предусмотренного данным договором. Государственная регистрация права долевой собственности на эти незавершенные объекты инвестиционной деятельности не требуется.

Согласно пунктам 1 - 4 статьи 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них, участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

В соответствии с пунктом 2 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация права собственности на объект недвижимости, созданный по договору, заключенному с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием до 1 января 2011 года и предусматривающему строительство, реконструкцию на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, объекта недвижимости с привлечением внебюджетных источников финансирования и последующим распределением площади соответствующего объекта недвижимости между сторонами такого договора, осуществляется после завершения строительства, реконструкции этого объекта недвижимости при наличии подписанного сторонами документа, подтверждающего исполнение ими обязательств по такому договору, и в соответствии с распределением площади соответствующего объекта недвижимости, предусмотренным данным документом.

Суд установил, что сторонами инвестиционного контракта не подписан итоговый документ, подтверждающий исполнение ими всех обязательств, распределение помещений объекта недвижимого имущества согласно условиям этого договора. В то же время при разрешении спора суд также учитывает следующие обстоятельства.

Определением от 28.08.2013 года по делу № А40-11689/2011 Арбитражный суд г. Москвы удовлетворил заявление конкурсного управляющего и признал недействительной сделкой Акт о результатах реализации инвестиционного проекта, согласно Инвестиционному Контракту от 23.07.2003 года №ДЖП.03.ЮАО.00463 (реестровый номер №13-008380-5501-0148-00001-03) в редакции дополнительного соглашения от 02.08.2006г. по проектированию и строительству жилого дома по адресу: г. Москва, Кленовый бульвар, вл.13, подписанный между ЗАО «Беговая-Плаза» и Правительством Москвы 25.09.2012 года (регистрационный номер 13-008380-5501-0148-00001-03 от 01.10.2012 г.).

С даты признания Акта о результатах реализации инвестиционного проекта, согласно Инвестиционному Контракту от 23.07.2003 года №ДЖП.03.ЮАО.00463 недействительным Ответчик, Департамент городского имущества города Москвы, не заявлял аналогичных требований ни в рамках дела о банкротстве, ни в рамках самостоятельного искового производства. Также им не было заявлено требований о признании за ним права собственности на спорный объект.

Согласно пункту 1 статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Из систематического толкования абз. 16 ст. 2, ст. 131 ст. 139 и ст. 142 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» следует, что одной из основных задач конкурсного

производства является формирование конкурсной массы должника с целью ее реализации и последующего соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Согласно пункту 2 статьи 129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий обязан принимать меры, направленные на поиск, выявление и возврат имущества должника, находящегося у третьих лиц.

Акт о реализации инвестиционного контракта является итоговым документом означающим, что между сторонами инвестиционного контракта прекращены обязательственные правоотношения по поводу спорного имущества, а также предусматривающим распределение долей в нежилых помещениях объекта инвестирования в соответствии с условиями контракта

Однако судом установлено, что добровольное подписание и составление Акта о реализации инвестиционного контракта невозможно – стороны за более чем пять лет (с даты признания Акта о реализации инвестиционного контракта недействительным) так и не достигли согласия относительно данного вопроса. В то же время истек срок исковой давности по исковым требованиям об обязании подписать Акт реализации инвестиционного контракта.

В соответствии со ст. 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

В силу пункта 1 статьи 196 ГК РФ срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 ГК РФ.

Согласно ст. 200 ГК РФ если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Течение срока исковой давности по требованию о обязании подписать Акт реализации инвестиционного контракта течет с даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Данный вывод подтверждается судебной практикой в частности Постановлением Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № ВАС-11450/11 по делу № А40-124539/09-54-801:

Объект принят в эксплуатацию в соответствии с Решением Мосгорстройнадзора на ввод объекта в эксплуатацию № RU77164000-002069 от 23.06.2009 г. Следовательно, прошел предусмотренный гражданским законодательством срок на предъявление требования о принудительном подписании акта реализации инвестиционного контракта. В то же время за все время с даты введения объекта в эксплуатацию ни одна из сторон не подавала соответствующего искового заявления.

Согласно представленной в материалы дела выписки из ЕГРН право собственности на спорный объект ни за кем не зарегистрировано. Таким образом, учитывая невозможность принудить стороны к подписанию Акта реализации инвестиционного контракта, а также руководствуясь целями конкурсного производства, суд пришел к выводу о том, что признание права собственности на спорный объект является единственным доступным способом защиты права для того, чтобы привести определенность в договорные отношения сторон.

Суд также учитывает и то, что встречного требования ответчик не заявлял, в своих пояснениях не указал лицо, за которым спорный объект должен быть зарегистрирован.

Возможность обращения в арбитражный суд с заявлением о признании права собственности вытекает из статей 11 и 12 ГК РФ, в соответствии с которыми защита гражданских прав осуществляется судами, в том числе путем признания права.

Предъявление требования о признании права имеет целью устранить все сомнения в принадлежности права тому или иному лицу; данное требование может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по независимой от него причине лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном законом порядке.

Лицо, считающее, что стало собственником имущества, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании за ним права собственности. Право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (статья 219 Гражданского кодекса РФ).

Статьи 8 и 12 Гражданского кодекса РФ также предусматривают, что права и обязанности граждан и юридических лиц могут возникать из судебных решений, в том числе, из решений о признании прав.

В соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 8 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом.

В силу п. 1 ст. 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Согласно со ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В статье 14 Федерального закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» перечислены основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Одним из оснований государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты (пункт 5 части 2 статьи 14 Закона о регистрации).

В соответствии с п. 59 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 г. № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Возможность обращения в арбитражный суд с заявлением о признании права собственности вытекает из статей 11 и 12 ГК РФ, в соответствии с которыми защита гражданских прав осуществляется судами, в том числе путем признания права.

Предъявление требования о признании права имеет целью устранить все сомнения в принадлежности права тому или иному лицу; данное требование может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по независящей от него причине лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном законом порядке.

Частью 1 ст. 130 ГК РФ определено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) 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.

В силу п. 1 ст. 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Согласно со ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

В силу статьи 134 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» требования кредиторов должника удовлетворяются исключительно из конкурсной

массы.

Согласно пункту 2 статьи 129 конкурсный управляющий обязан принимать меры, направленные на поиск, выявление и возврат имущества должника, находящегося у третьих лиц.

В соответствии со ст. 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результатами интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. Следовательно, признание права собственности на объекты незавершенного строительства возможно, в том числе и по решению суда.

Исходя из положений приведенных правовых норм, определяющих основополагающие принципы исполнения гражданско-правовых обязательств и способы защиты гражданских прав, заявитель, построив для себя своими силами и средствами многоквартирный дом с соблюдением закона и иных правовых актов, вправе рассчитывать на приобретение в собственность возведенного объекта, а также требовать защиты своих прав, в том числе и путём предъявления требования о признании за заявителем права собственности в виде отдельных нежилых помещений.

Представленные Заявителем документы подтверждают, что строительство жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Кленовый бульвар, д. 13, осуществлялось ЗАО «Беговая-Плаза» на законных основаниях, в соответствии с требованиями законодательства, действующего в момент осуществления строительства. Данный жилой дом и расположенные в нем объекты представляют собой объекты недвижимого имущества, поскольку их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Следовательно, имеются основания для возникновения у ЗАО «Беговая-Плаза» права собственности, предусмотренные ст. 8, ст. 218 ГК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 159, 176, 184-186, 188 АПК РФ,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Признать право собственности ЗАО «Беговая-плаза» (ОГРН 1037703041419, ИНН 7703377081) на нежилые помещения (кадастровый номер 77:05:0004010:9270) по адресу 115407, г. Москва, Кленовый бульвар, д. 13:

Этаж	№ пом.	№ комн.	Характеристика комнат	Площадь (кв.м.)
1	II	3	Коридор	4,0
1	II	4	Прочее	35,5
1	II	5	Прочее	6,3
1	II	6	Прочее	31,8
1	II	7	Прочее	20,5
1	II	8	Вестибюль	16,4
1	II	9	Тамбур	3,3
1	II	10	Прочее	31,8
1	II	11	Коридор	1,1
1	II	12	Уборная	1,7
Итого:				152,4

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А. Г. Омельченко



144_28864596

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва

31 мая 2021 г.

Дело № А40-197654/20-144-1505

Резолютивная часть решения объявлена 31 мая 2021 г.

Решение в полном объеме изготовлено 27 мая 2021 г.

Арбитражный суд в составе:

судьи Папелишвили Г.Н.

единолично

с участием представителей:

от заявителя: Лысенко А.И. (паспорт, доверенность от 22.10.2019, диплом)

от заинтересованного лица – не явился, извещен

протокол судебного заседания вел секретарь Фаткулин Р.М.

рассмотрел дело по заявлению - ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БЕГОВАЯ - ПЛАЗА" 125009, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА ТВЕРСКАЯ, 12, СТР.1, , ОГРН: 1037703041419, Дата присвоения ОГРН: 08.09.2003, ИНН: 7703377081,

к заинтересованному лицу - УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ 115191, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА БОЛЬШАЯ ТУЛЬСКАЯ, 15, ОГРН: 1097746680822, Дата присвоения ОГРН: 03.11.2009, ИНН: 7726639745,

о признании незаконным решения, об обязанности осуществить регистрационные действия,

УСТАНОВИЛ:

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БЕГОВАЯ - ПЛАЗА" обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением, в окончательной редакции содержащим требования:

Признать незаконными решения Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве об отказе государственного кадастрового учета от 05.11.2020 г. № КУВД-001/2020-10020561/3.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве внести изменения в ЕГРН в части общей площади нежилого помещения с 167,8 кв.м, на 152,4 кв.м., расположенного по адресу: 115407, г. Москва, Кленовый бульвар, д. 13, с кадастровым номером 77:05:0004010:9270

Заявление мотивировано тем, что оспариваемый отказ регистрирующего органа не соответствует законодательству, нарушает права и законные интересы заявителя, поскольку для государственной регистрации в регистрирующий орган представлены все необходимые документы в соответствии с действующим законодательством; основания для отказа в государственной регистрации права необоснованны.

В судебном заседании заявитель требования поддержал в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее Управление) мотивированный отзыв не представило.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы заявителя, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, арбитражный суд пришел к следующему выводу.

В соответствии с ч.4 ст.198 АПК РФ заявление может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом. Срок подачи заявления не пропущен.

Согласно ст.198 АПК РФ организации вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности. Таким образом, процессуальный закон устанавливает наличие одновременно двух обстоятельств, а именно, не соответствие оспариваемого акта закону или иному нормативному правовому акту и нарушение оспариваемым актом прав и законных интересов организаций в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, для признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц.

Отношения, возникающие в связи с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и представлением содержащихся в нем сведений регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". На основании ст. 1 указанного Федерального закона государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (государственная регистрация прав). Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН. В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости (п. 1 ст. 9 Федерального закона от 13.07.2015 N

218-ФЗ). Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке (п. 1 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ). В соответствии с п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ и иными законами. Согласно п.п. 3 и 4 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество -юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (государственная регистрация прав). Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН. Частью 1 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ установлено, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке. При этом перечень оснований, наличие которых необходимо для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, установлен ст. 14 указанного Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

Как следует из пункта 2 части 2 статьи 14 Закона основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются: договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки. Перечень документов, необходимых для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, установленный ст. 18 Закона, включает в себя, в частности, документы, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав. В соответствии с ч. 1 ст. 21 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРН. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества. Согласно пункту 5 статьи 18 Закона не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 Закона и требованиям принятых в соответствии с Законом нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, если иное не установлено Законом или иными федеральными законами. В соответствии со статьей 27 Закона в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации отказывается в случае, если в течение срока

приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 Закона.

Во исполнение условий инвестиционного контракта от 23.07.2003 № ДЖП.03.ЮАО.00463 (реестровый № 13-008380-5501-0148-00001-03), Инвестор, ЗАО «Беговая Плаза», произвел в полном объеме инвестирование (за счет собственных и привлеченных средств) и работы по проектированию и строительству жилого дома по строительному адресу: г. Москва, Кленовый бульвар, вл. 13.

Объект принят в эксплуатацию в соответствии с Разрешением Мосгосстройнадзора на ввод объекта в эксплуатацию от 23.06.2009 № RU77164000-002069, в соответствии с которым, объекту присвоен адрес 115407, г. Москва, Кленовый бульвар, д. 13.

29.07.2020 года с целью изменения содержащихся в ЕГРН сведений об объекте ЗАО «Беговая Плаза» в лице конкурсного управляющего в Росреестр было направлено заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

04.08.2020 г. вынесено уведомление о приостановлении в связи с несоответствием заявления и приложенных к нему документов установленной форме.

01.09.2020 г. ЗАО «Беговая Плаза» в лице конкурсного управляющего направило в Росреестр исправленное заявление и приложенные к нему документы.

04.09.2020 г. вынесено уведомление о неустранении причин приостановления государственного кадастрового учета.

Между тем суд не может согласиться указанной позицией регистрирующего органа.

Из пункта 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.07.2009 N 132 "О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" следует, что основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются судебные акты, в резолютивной части которых имеется вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном или обязательственном праве (наличии обременения или ограничения права), подлежащем государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ) основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

Основанием для подачи данного заявления послужило Определением Арбитражного суда г. Москвы от 15.08.2020 г. по делу № № А40-11689/11 за ЗАО «Беговая Плаза» было признано право собственности за нежилым помещением с кадастровым номером 77:05:0004010:9270 по адресу 115407, г. Москва, Кленовый бульвар, д. 13 площадью 152,4 кв. м., а именно на следующие помещения: 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом.П, комната 3; 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д. 13, этаж 1, пом. П, комната 4; 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д. 13, этаж 1, пом. П, комната 5; 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д. 13, этаж 1, пом. П, комната 6; 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом. П, комната 7; 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом. П, комната 8; 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом. П, комната 9; 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом. П, комната 10; 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом. П, комната 11; 115047, г.Москва, Кленовый бульвар, д.13, этаж 1, пом. П, комната 12.

При этом Управлением также не учтено, что вступившие в законную силу

судебные акты являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации, регистратор не вправе давать правовую оценку вступившему в законную силу судебному акту, а также осуществлять переоценку обстоятельств дела и доказательств, на которых основан вступивший в законную силу судебный акт. Отказ в государственном кадастровом учете в этом случае является незаконным.

Поскольку документы, необходимые для совершения испрашиваемых заявителем регистрационных действий в соответствии с требованиями Закона были представлены в полном объеме и надлежащем виде, правовых оснований для отказа в их проведении у Управления Росреестра по Москве не имелось.

В рассматриваемом случае имеются основания, предусмотренные статьей 13 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, которые одновременно необходимы для признания ненормативного акта органа, осуществляющего публичные полномочия, недействительным, а решения или действия незаконными, таким образом, требования заявителя подлежат удовлетворению. В силу действия части 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Согласно пункту 3 части 4 статьи 201 АПК РФ, в резолютивной части решения суда должно быть указано на обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя. В целях устранения нарушения прав и законных интересов общества, суд первой инстанции обязывает Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленном законом порядке, осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности в отношении объекта недвижимости.

Судебные расходы по уплате госпошлины распределяются в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 11, 12, 13 ГК РФ, ФЗ от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", руководствуясь ст.ст. 8, 9, 65, 71, 75, 102, 110, 131, 167-171, 176, 198-201 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Проверив на соответствие Федеральному закону от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" признать незаконными решения Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве об отказе государственного кадастрового учета от 05.11.2020 г. № КУВД-001/2020-10020561/3.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в 10-ти дневный срок с момента вступления в силу настоящего решения, осуществить государственный кадастровый учет объекта с кадастровым номером 77:05:0004010:9270 на основании заявления от 29.07.2020 г. № КУВД-001/2020-10020561.

Взыскать с УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ 115191, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА БОЛЬШАЯ ТУЛЬСКАЯ, 15, ОГРН: 1097746680822, Дата присвоения ОГРН: 03.11.2009, ИНН: 7726639745, в пользу ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БЕГОВАЯ - ПЛАЗА" 125009, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА ТВЕРСКАЯ, 12, СТР.1, ОГРН: 1037703041419, Дата присвоения ОГРН: 08.09.2003, ИНН: 7703377081, госпошлину в сумме 3 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Девятый Арбитражный апелляционный суд.

С У Д Ъ Я

Г.Н. Папелишвили

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента

Дата 16.07.2020 12:29:12

Кому выдана Папелишвили Гиви Нодарович

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Этаж	№№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	3	коридор	4.0		4.0	прочая			
	4	прочее	35.5	35.5		прочая			
	5	прочее	6.3	6.3		прочая			
	6	прочее	31.8	31.8		прочая			
	7	прочее	20.5	20.5		прочая			
	8	вестибюль	16.4		16.4	прочая			
	9	тамбур	3.3		3.3	прочая			
	10	прочее	31.8	31.8		прочая			
	11	коридор	1.1		1.1	прочая			
	12	уборная	1.7		1.7	прочая			
Итого по помещению			152.4	125.9	26.5				
Нежилые помещения всего в т.ч.			152.4	125.9	26.5				
Прочие			152.4	125.9	26.5				

Экспликация подготовлена кадастровым инженером _____

Зариновой Н.П.

15.2. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (ПРОДАЖА)

Аналог №1

www.cian.ru Продаю помещение свободного назначения 65м² Судостроительная ул., 32, Москва, ЮАО, р-н На...

14 июл, 15:18 3 409 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 65 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Судостроительная ул., 32. На карте

▲ Коломенская - 13 мин. пешком ▲ Кожуховская - 8 мин. на транспорте
▲ Текоспарк - 9 мин. на транспорте

В избранное Поделиться



20 фото

65 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Продается нежилое помещение свободного назначения общей площадью 65 кв.м. Первый этаж кирпичного сталинского жилого дома. Отдельный вход. Есть возможность сделать вход ближе к дороге с торца дома. Идально, под производственную сеть. Первая линия домов. Хороший пеший и автомобильный трафик. Кабинетная планировка. Два офисных помещения с окнами, одно без окна, с/у. Всего в помещении три больших окна. В помещении возведена перепланировка. Ремонт средний. Помещение находится в собственности. Сдано в аренду за 120000 руб. в мес. Аренда, заканчивается в феврале. Договор 11 месяцев. Помещение всегда очень быстро сдалось в аренду в данный бюджет. Помещение можно рассматривать под любую коммерческую деятельность. Есть площадка для парковки автомобилей, очень удобно для подвода клиентов. Помещение отлично расположено, дом стоит на первой линии в 5 минутах транспортом от станции метро Коломенская. В 2021 году планируется открытие метро Коломенский бульвар в 5 мин. пешком от помещения. Район очень живой и активный по трафику рядом расположен крупный Деловой Центр и жилой сталинский район. Инфраструктура этого района представлена детскими садами, школами, паркоматерской, кадетской школой, аптекой и пр. Необходимые объекты инфраструктуры расположены в шаговой доступности на близлежащих улицах. Оперативный выход на сделку. Полная стоимость в договоре. Идально документ один собственник, ещё с приватизации.

Возможное назначение

Офис

Ещё: другое, салон красоты, бытовые услуги, парикмахерская, цветы

13 900 000 Р

213 847 Р за м² Ссылка на измененные цены УСН

ИРГО: Виктория Ещё 30 объектов

+7 981 333-92-59

ОМС и объявления в источниках доставлены не будут. Звоните В объявлении показан кратчайший маршрут

Помогите, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Офис-класс В от 33 м² Корпоративные офисы от 100 000 руб/м² в новом Бизнес-центре. Удобный парковочный комплекс, инфраструктура, доступ 24/7. Сдано в 2021. +7 495 125-52-90

Реклама: Эстрада 40 - Стационарные ОПУ. Подробности на сайте реклам...

Ремонт квартир от белорусов дешево! Гарантия до 3-х лет! За нами не переживают! Была задержка ОР. Предоплата ОР. Рассрочка 0%. Звоните! [детальный маршрут >](#)

Ремонт квартир от белорусов дешево! Гарантия до 3-х лет! За нами не переживают! Была задержка ОР. Предоплата ОР. Рассрочка 0%. Звоните! [детальный маршрут >](#)

www.cian.ru Продаю помещение свободного назначения 65м² Судостроительная ул., 32, Москва, ЮАО, р-н На...

Фотографии (20) Описание На карте Контактное лицо Показание объявлений

Свободное назначение, 65 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Судостроительная ул., 32

▲ Коломенская 15 мин. пешком ▲ Кожуховская 8 мин. на транспорте
▲ Текоспарк 9 мин. на транспорте

Условия сделки

Цена	13 900 000 Р	Налог	УСН
Ставка	213 847 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать детали

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолков: 3,2 м

Вход: Отдельный со двора

Состояние: Типовой ремонт

Количество мокрых точек: 1

Мощность, кВт: 15

Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Судостроительная ул., 32

▲ Коломенская 15 мин. пешком ▲ Кожуховская 8 мин. на транспорте
▲ Текоспарк 9 мин. на транспорте

13 900 000 Р

213 847 Р за м²

ИРГО: Виктория Ещё 30 объектов

+7 981 333-92-59

ОМС и объявления в источниках доставлены не будут. Звоните В объявлении показан кратчайший маршрут

Помогите, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Офис-класс В от 33 м² Корпоративные офисы от 100 000 руб/м² в новом Бизнес-центре. Удобный парковочный комплекс, инфраструктура, доступ 24/7. Сдано в 2021. +7 495 125-52-90

Реклама: Эстрада 40 - Стационарные ОПУ. Подробности на сайте реклам...

Ремонт квартир от белорусов дешево! Гарантия до 3-х лет! За нами не переживают! Была задержка ОР. Предоплата ОР. Рассрочка 0%. Звоните! [детальный маршрут >](#)

Ремонт квартир от белорусов дешево! Гарантия до 3-х лет! За нами не переживают! Была задержка ОР. Предоплата ОР. Рассрочка 0%. Звоните! [детальный маршрут >](#)

Яндекс.Карты

Россия, Москва, Судостроительная

Коломенская

Судостроительная улица, 32

Добавить точку Сбросить

18 мин 1,5 км

22 мин 1,9 км

Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить

Яндекс Услуги

Закажите генеральную уборку за 6300 Р

<https://www.cian.ru/sale/commercial/246620060/>

Аналог №2

www.cian.ru Продажа офиса 129.8м² Нагатинская ул., 17К1, Москва, ЮАО, р-н Нагатина-Садовники м. Коломенская - ба...

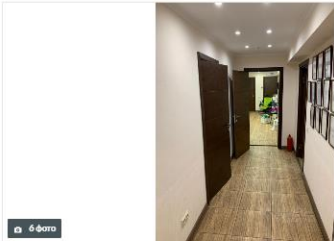
30 июля, 16:15 143 просмотра, 1 за неделю

Офис, 129,8 м²

Москва ЮАО, р-н Нагатина-Садовники, Нагатинская ул., 17К1 На карте

Коломенская - 17 мин. пешком М Нагатинская - 20 мин. пешком
Технопарк - 35 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в подборку Показать



6 фото

129,8 м² Площадь 1 из 9 Этаж Свободно Помещение

Продается офисное помещение 130 кв. на первом этаже жилого дома. Расположение между М.Нагатинская и М.Коломенская. Сделан отличный ремонт:
-Новые стеклопакеты
-Пол полностью плитка
-Роллставни на окнах
-Два санузла (один с душем)
-Есть кухня
Центральные коммуникации: отопление, ХВС, ГВС, канализация;
Пожарная и охранная сигнализация;
Система видеонаблюдения;
Парковочная зона - всегда есть свободные места;
Хорошая удачная планировка, которая подойдет под многие бизнес проекты: офис, медицинский центр, стоматология, учебный центр, салон красоты, вра салон, юридические услуги, коворкинг и т.д.
Собственник помещения один, физическое лицо. Юридически чистая, прозрачная и безопасная недвижимость. Прямая продажа от собственника. Без комиссии.
Показы с 10 до 17 в будни. Иные периоды по согласованию.

26 000 000 Р + 200 309 Р за м²

ID 13645744
+7 916 066-93-79

ОАС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении указан контактный номер.
Пожалуйста, оцените, что вышло из объявления на ЦИАН.ИИ оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Ремонт квартир от белорусов дешево! Гарантия до 3-х лет!
За нами не переделывает Выезд замерщика 0Р. Предоплата 0Р. Расорочка 0%. Звоните!
апртмент-мск.рф >

Ремонт квартир от белорусов дешево! Гарантия до 3-х лет!
За нами не переделывает Выезд замерщика 0Р. Предоплата 0Р. Расорочка 0%. Звоните!
апртмент-мск.рф >

Ремонт квартир от белорусов дешево! Гарантия до 3-х лет!
За нами не переделывает Выезд замерщика 0Р. Предоплата 0Р. Расорочка 0%. Звоните!
апртмент-мск.рф >

Яндекс.Карты

Москва, ЮАО, р-н Нагатина-Садовники

Все Автобус Пешком Велосипед Такси

2-й квартал Нагатина

Нагатинская улица, 17к1

Добавить точку Сбросить

15 мин 1,3 км Исправить

16 мин 1,4 км

18 мин 1,5 км

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Реклама

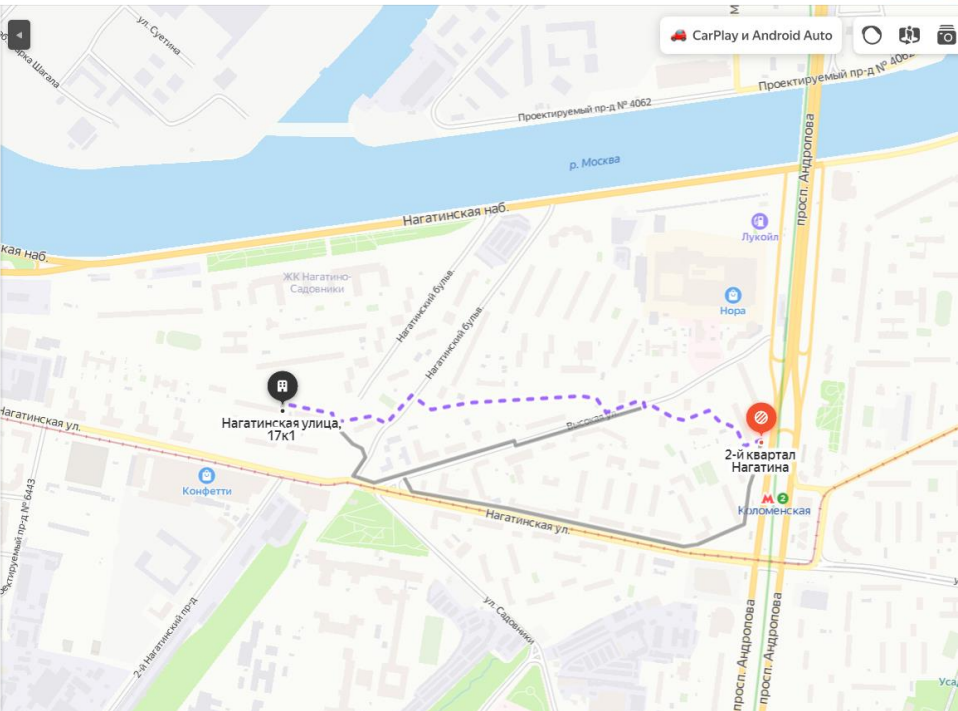
Ремонт лазерных принтеров с выездом на дом и в офис

Ремонт принтеров в день обращения с выездом на дом и в...

primer-masters.ru

Уборка после ремонта от 6300Р

На Яндекс.Услугах. Комплексная уборка квартиры. Два клинера со средствами. Звоните!


<https://www.cian.ru/sale/commercial/252600112/>

Аналог №3

www.cian.ru Купить помещение свободного назначения 146м² Нагатинская наб., 40/1, Москва, ЮАО, р-н Нагатинский з...

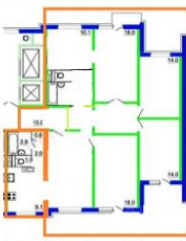
28 июл, 00:58 33 просмотра, 1 за сегодня

Свободное назначение, 146 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Нагатинская наб., 40/1 На карте

▲ Коломенская - 10 мин. пешком ▲ Технопарк - 9 мин. на транспорте
▲ ЗИЛ - 12 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Показать



15 фото

146 м² Площадь 1 из 23 Этаж Свободно Помещение

Отличное предложение в ДОМЕ НА НАБЕРЕЖНОЙ ПРОТИВ ПРИЧАЛА и в 10 минутах ходьбы от метро Коломенская! Мне кажется, великолепное место для приличного хостела. Пешком от этого места: 15 минут до парка Коломенское, 40-50 минут до Красной Площади, 20 минут до ОСТРОВА МЕЧТЫ!

Возможное назначение

Офис

Ещё: хостел, гостиница, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, медицинский центр, фотостудия, зр. салон, детский центр, косметологический кабинет, массажный салон, мини-отель, нотариальная контора, пункт выдачи, студия танцев, фото студия, частная практика, швейный цех.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки	Цена	Налог	НДС включен
Цена	36 000 000 ₽		НДС включен: 6 000 000 ₽
Ставка	246 576 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

36 000 000 ₽
246 576 ₽ за м²

ИРГО
Аида Кутикова
Нет отзывов
Опыт работы с 2015 года
Ещё 1 объект

+7 985 190-22-19

ОМС и кредиты в нескольких доставках не будут. Звоните
В объявлении указан арендный номер

Пожалуйста, свяжитесь, что вышлите его объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

РЕКЛАМА

Оформите офис в 33 м²
Комфортабельные офисы от 100 200 ₽/м² в новом бизнес-центре. Удобный паркинг, собственная инфраструктура, доступ 24/7. Сдача в 2021.
+7 495 125-21-90

Застройщик АО «Строительный СГПИ-9». Подробности на сайте велет.ру

Пластиковые окна недорого в Москве от производителя
Окна ПВХ в Москве от 4500р...
Производим окна уже 17 лет.
Гарантия 7 лет. Замер 0 руб.
oknapeople.ru

Пластиковые окна недорого в Москве от производителя
Окна ПВХ в Москве от 4500р...
Производим окна уже 17 лет.
Гарантия 7 лет. Замер 0 руб.
oknapeople.ru

← Москва, ЮАО, р-н Нагатинский з

Все

Коломенская

Нагатинская набережная, 40/1

Добавить точку

Сбросить

14 мин 1,2 км

Исправить

1 лестница

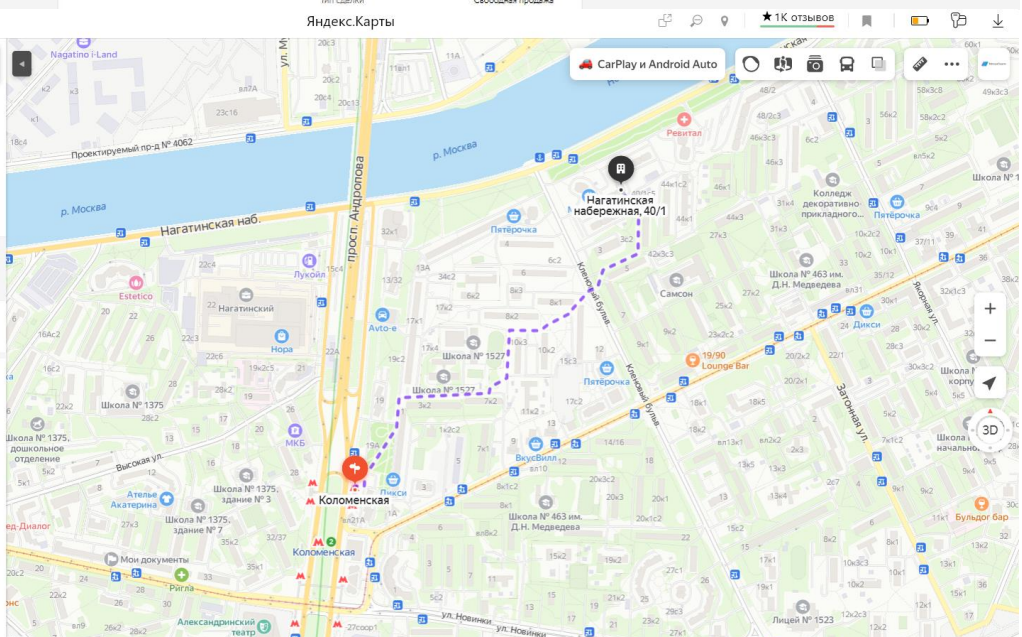
Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить

Яндекс Услуги

Закажите генеральную уборку за 6300 ₽

Подробнее



<https://www.cian.ru/sale/commercial/261311979/>

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (АРЕНДА)

Аналог №1

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения от 10 до 75м² ул. Речников, 14К1, Москва, ЮАО, р-н Нагатинский... ★ 5К отзывов

12 июл, 12:00 206 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, от 10 до 75 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, ул. Речников, 14К1 на карте
 Коломенская - 4 мин. на транспорте Технопарк - 10 мин. на транспорте
 Печатники - 14 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Пожаловаться



4 фото

От 10 до 75 м² 1 из 12 Этаж Свободно Помещение

Доступные площади	30 000 ₽ за м²/год	25 000 ₽/мес
10 м²	30 000 ₽ за м²/год	25 000 ₽/мес
15 м²	30 000 ₽ за м²/год	37 500 ₽/мес
20 м²	30 000 ₽ за м²/год	50 000 ₽/мес
35 м²	30 000 ₽ за м²/год	87 500 ₽/мес
75 м²	24 000 ₽ за м²/год	150 000 ₽/мес

Без комиссии! Извините за фото, только закончили ремонт, ПСН, под любой вид деятельности. Арендаторы: Яндекс-Маркет, ОЗОН, Авито, Химикства, что создает интенсивный поток посетителей. Зальная планировка: 2 входа, парковка. Потолочный план: обрешетка на алюминий, 60 кват электричества. Возможно деление на малые площади с арендаторами. Ставка разная, звоните все обсудим. Есть ограничения, звоните, обьясню подробно, покажу оперативно. Обеспечительный платеж в размере 1 мес. оплаты

Возможное назначение

- Офис
- Склад
- Торговая площадь
- Производство

Еще: пекарня, выпечка, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, клуб, кондитерская, бытовые

от 25 000 до 150 000 Р/мес.
 от 24 000 Р за м² в год.
 Следить за изменением цены
 УСН: без комиссии

ИЖО: ID 31256 Еще 4 объекта
 +7 985 041-63-53
 ОМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время по телефону.
 Пожаловаться, сообщить, что меньше всего объявление на ЦИАН. И/или оставить отзыв после звонка
 Написать сообщение

Ремонт лазерных принтеров с выездом на дом и в офис
 Ремонт принтеров в день обращения с выездом на дом и в офис. Москва и МКАД + 10 км
 printer-masters.ru

Ремонт лазерных принтеров с выездом на дом и в офис
 Ремонт принтеров в день обращения с выездом на дом и в офис. Москва и МКАД + 10 км
 printer-masters.ru

Ремонт лазерных принтеров с выездом на дом и в офис
 Ремонт принтеров в день обращения с выездом на дом и в офис. Москва и МКАД + 10 км
 printer-masters.ru

Яндекс.Карты

Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон

Все

Коломенская

улица Речников, 14к1

Добавить точку Сбросить

25 мин 2 км Исправить

1 лестница

29 мин 2,4 км

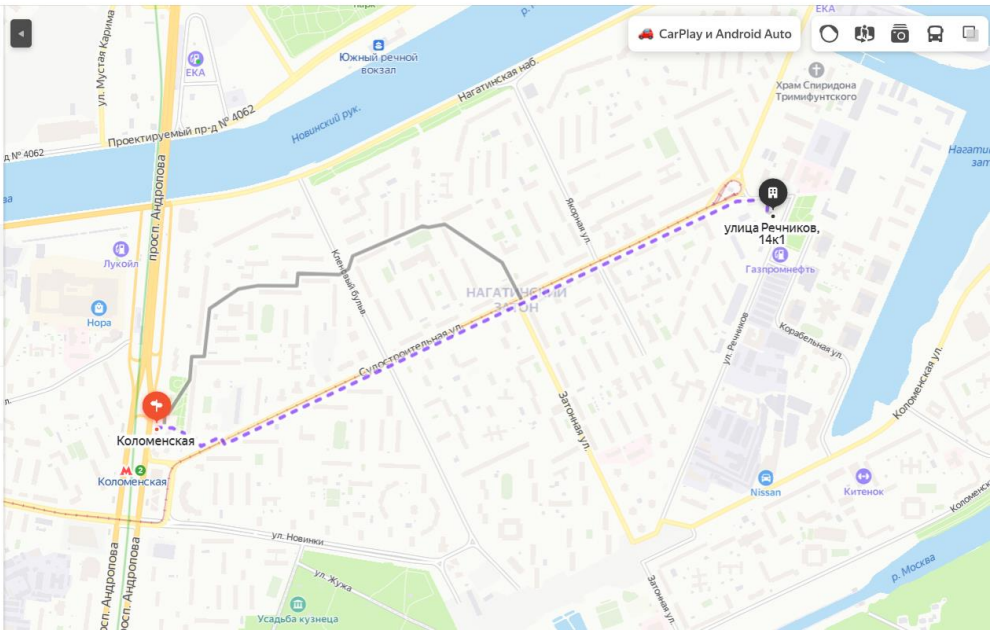
1 лестница

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Реклама

Ремонт лазерных принтеров с выездом на дом и в офис
 Ремонт принтеров в день обращения с выездом на дом и в...
 printer-masters.ru

Уборка после ремонта от 6300Р



<https://www.cian.ru/rent/commercial/260387508/>

Аналог №2

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 76м² ул. Новинки, 31, Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон м. К...

5K отзывов

вчера, 12:23 8 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 76 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, ул. Новинки, 31 На карте

Коломенский бульвар откроется в 2023 - 3 мин. пешком Коломенская - 9 мин. пешком

Нагатинский Затон откроется в 2023 - 18 мин. пешком

В избранное Поделиться



24 фото

Метро в 100 метрах через год!

76 м² 1 из 12 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Через год открытие метро 100 метров! В 50-ти метрах вход в Музей-Заповедник Коломенское. Отдельный вход с улицы. Сдается помещение свободного назначения! Общая площадь 76 кв.м. Подходит под любой вид деятельности. Коммунальные услуги оплачиваются по счетчикам. Возможность размещения вывески, хороший рекламный потенциал. Расположено на 3 этаже многоквартирной пристройки к жилому дому. Всегда есть парковочные места. Пешая доступность от метро "Коломенская" - 9 минут. Хорошая проходимость. Прямая аренда от собственника. Условия обсуждаются. Оперативный показ. На все остальные вопросы отвечу по телефону. Звоните, Артём.

Беседин Артём Игоревич

Возможное назначение

- Офис
- Склад
- Торговая площадь

Б/б: парикмахерская, салон красоты, аптека, адвокат, бытовые услуги, цветы, фрукты, спортзал, зал, медицинский центр, другое, лонгбард, продукты, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, вина, кассы, антикафе, белье, бижутерия, бильярдная, бухгалтерская контора, бытовая техника, ...

170 000 Р/мес.

26 843 в кв м в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

9501

Макспол Недвижимость

Документы агентства проверены

Не рынок с 2004 года

Б/б: 463 объекта

+7 901 221-07-09

+7 965 201-77-19

ОКСи сообщения в историческом здании не было. Звоните! В объявлении указан арендный договор

Попытка, о которой, что не было его объявления на ЦИАН. И! Оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Артём Игоревич Беседин

5.0 6 отзывов

Ремонт квартир от белорусов дешево! Гарантия до 3-х лет!

За нами не передают! Выезд замера 0Р. Предоплата 0Р. Расорочка 0%, Звоните!

артемюк макс.рф

Аренда мебели для мероприятий - RentComfort

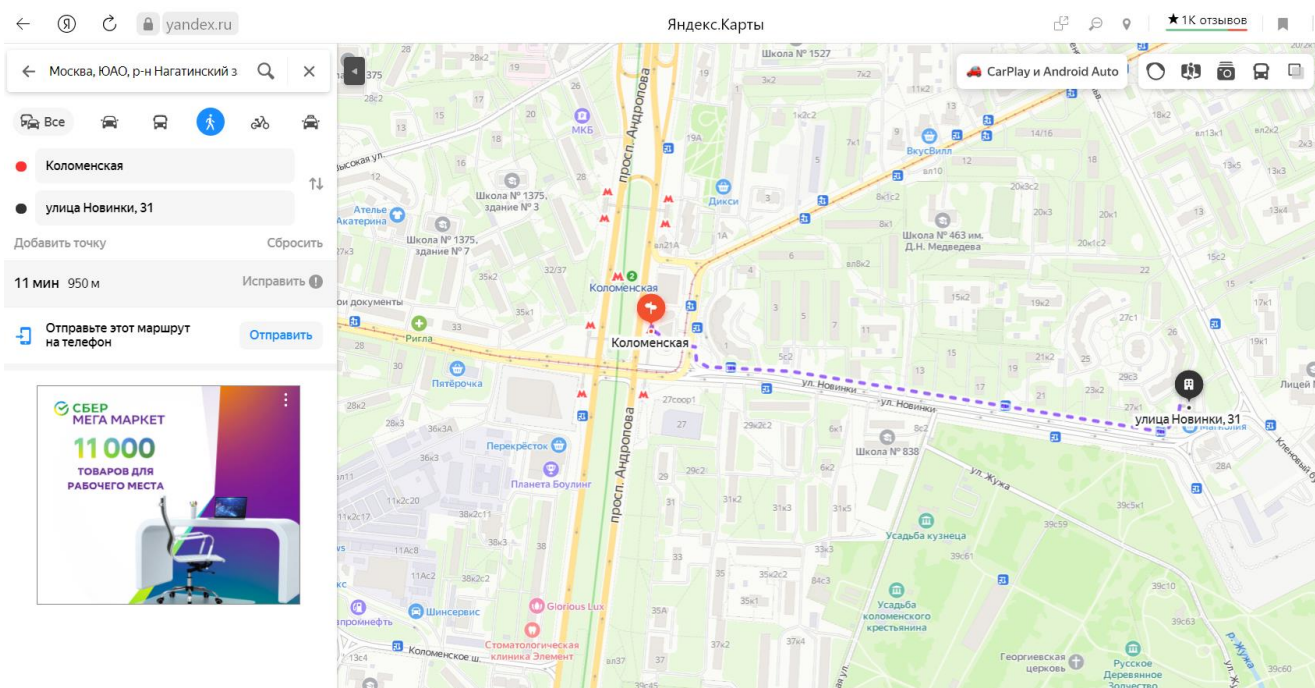
Прокат мебели для выездных мероприятий по Москве и области

rentcomfort.ru

Ремонт квартир от белорусов дешево! Гарантия до 3-х лет!

За нами не передают! Выезд замера 0Р. Предоплата 0Р. Расорочка 0%, Звоните!

артемюк макс.рф



<https://www.cian.ru/rent/commercial/261720597/>

Аналог №3

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 15.4м² Кленовый бул., 13, Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон...

Недвижимость в Москве > Коломенская > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Нагатинский затон > метро Коломенская > Кленовый бульвар
вчера, 01:36 162 просмотра 0 за неделю

Свободное назначение, 15,4 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Кленовый бул., 13 На карте

Коломенская

В избранное

12 фото

15,4 м² Площадь 1 из 16 Этаж Свободно Помещение

Предлагается помещение под стриптиз-клуб, 15,4 м² в благоустроенном районе, хорошая проходимость, в помещении 9 лет сидел магазин продуктов, съезжали из-за перевода в другой город. Очень хорошо подойдет под маленький магазин, так как в округе магазинов нет. По всем вопросам звоните, показы по договоренности.

Номер объекта: #1/548725/1515

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки			
Цена	40 000 руб./мес.	Тип аренды	-
Ставка	31 169 руб. за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 6 666 руб.	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	40 000 руб.	Аренда коммуналки	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

40 000 руб./мес.
31 169 руб. за м² в год.

ИРГО
CITY
✓ Документы агентства проверены:
✓ Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 155 объектов

+7 901 129-95-00

ОКС и объекты в неоплаченных
долгах не будут. Звоните.
В объявлении указан контактный номер.
Пожалуйста, свяжитесь, что вы видите это объявление на
ЦИАН. И оставьте отзыв после визита.

Написать сообщение

Аренда мебели для мероприятий - RentComfort
Прокат мебели для выездных мероприятий по Москве и области
rentcomfort.ru

Мастика от производителя ООО Лонтрек
Большой выбор мастик и праймеров
Узнать больше lontrek.ru

Мастика от производителя ООО Лонтрек
Большой выбор мастик и праймеров
Узнать больше lontrek.ru

Яндекс.Карты

Москва, ЮАО, р-н Нагатинский з

Все

Коломенская

Кленовый бульвар, 13

Добавить точку Сбросить

12 мин 970 м Исправить

1 лестница

12 мин 1 км

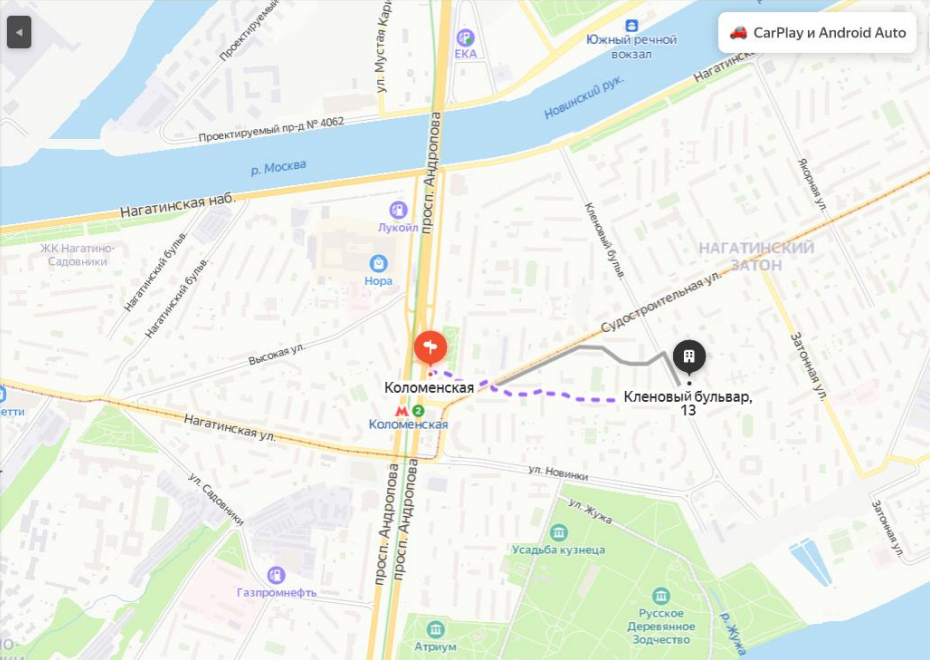
1 лестница

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Шкаф в паркинг от Eurogar

Собственное производство. Самая низкая цена.

EUROGAR


<https://www.cian.ru/rent/commercial/258161685/>

15.3. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Диплом оценщика:

Международная общественная организация «Ассоциация строительных высших учебных заведений»
Учебно-методическое объединение Российской Федерации
по образованию в области строительства

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
АА-I № 002291

М И С И

Тихенко

Екатерина Викторовна
(фамилия, имя, отчество)

в период с 23 октября 2015 г. по 30 июня 2016 г.

освоил(а) программу профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Итоговая аттестационная комиссия решением от
«30» июня 2016 г. удостоверяет право на ведение нового
вида профессиональной деятельности в области

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель итоговой
аттестационной комиссии / К.Ю. Кулаков /

Руководитель
образовательной организации / А.В. Федосина /

Город Москва Дата выдачи 30 июня 2016 г.

Диплом дает право на ведение
нового вида профессиональной деятельности

Действителен при предъявлении диплома
о среднем профессиональном образовании или
диплома о высшем образовании и о квалификации

Регистрационный номер
Д-0394/16

М И С И

МГСУ

ООО «НИИСК» Москва 121154-50, ул. М. Чернявского, д. 10

Свидетельство о заключении брака (присвоена фамилия Тамбулатова):



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Тамбулатов
(фамилия)
Константин Анатольевич
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

« **7** » **сентября** **1993** г.
(дата рождения) (подпись)

Волгоградская область, гор. Камышин
(место рождения)

и **Тихенко**
(фамилия)
Екатерина Викторовна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

« **25** » **февраля** **1995** г.
(дата рождения) (подпись)

Тверская область, гор. Зубцов
(место рождения)

заключили брак **8 июля 2020 г.**
(число, месяц, год)

о чем **2020** года **июля** месяца **8** числа

составлена запись акта о заключении брака № **120209500004900306001**

После заключения брака присвоены фамилии:

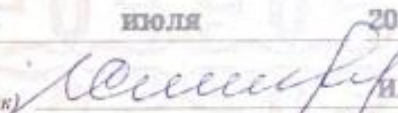
мужу **Тамбулатов**

жене **Тамбулатова**

Место государственной регистрации **95000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного управления ЗАГС Московской области**
(наименование органа, которому принадлежит государственная регистрация актов гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **95000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного управления ЗАГС Московской области**
(наименование органа, которому выдано свидетельство о государственной регистрации актов гражданского состояния)

Дата выдачи « **8** » **июля** **2020** г.

МП **Руководитель (уполномоченный работник)**  **И.В. Солдатова**

V-ИК № 532443

Госстан. №179, Москва, 2019, «8»

Квалификационный аттестат:

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014678-1 « 14 » сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Тихенко Екатерине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 14 » сентября 20 18 г. № 88

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » сентября 20 21 г.

АО «Стелс», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-08/003 ФНС РФ. Т3 № 382. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcor.ru

Свидетельство о членстве в СРО:



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Тихенко Екатерина Викторовна

паспорт: серия 2814 № 368236

Дата 17.03.2015

выдан: ТП УФМС РОССИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛ. В ЗУБЦОВСКОМ Р-НЕ

включен в реестр СРО «СФСО»:

30.12.2016, регистрационный № 367

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано 03.03.2017 г.

Номер свидетельства № 367



Президент

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the President of the organization.

А.В. Верхозина-Рогич

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

+7 (495) 998-75-83

Страховой полис Оценщика:

ДОГОВОР/ПОЛИС №2000SB4004210 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).	
Страхователь (Ф.И.О.):	Тамбулатова Екатерина Викторовна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2020 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2020 г. по «27» сентября 2021 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации). Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».	
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.	

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44	Тамбулатова Екатерина Викторовна ИНН: 692301847020 Дата рождения: 25.02.1995 Место рождения: ГОРОД ЗУБЦОВ ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ Паспорт: 4520 843718 07.08.2020 ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ код подразделения 770-055 Место жительства: 172315, Россия, Тверская область, Zubцовский р-н, д. М. Коробино, Мира, д. 3
От имени Страховщика:  А. Н. Мочалова М. П.	 Е. В. Тамбулатова
Место выдачи: г. Москва	Дата выдачи 27.09.2020 г.

Страховой полис Организации:

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1979277620

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «02» июля 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «МИТРА ГРУПП» 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15, кв. 18А ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139 Р/с: 4070281073800069116 в банке ПАО «Сбербанк» г. Москва; БИК: 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2021 г. по 24 часа 00 минут 06.07.2022 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 04.07.2020 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	20.100 (Двадцать тысяч сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1979277620 от 02.07.2021 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

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

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(должность, подпись)

По Доверенности № РГ-д-1315620 от 01.12.2020 г.