



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»**

ОТЧЕТ № 415

**об оценке справедливой (рыночной) стоимости
нежилого помещения площадью 1027,3 кв. м, расположенного по адресу: Российская
Федерация, г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61, кадастровый номер
77:05:0003003:6259**

ЗАКАЗЧИК: ООО «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д. У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«АНТЕЙ ЮГ» в лице Генерального директора Короткова Игоря
Александровича

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»
в лице генерального директора Марковича В. А.

Дата оценки: 21 декабря 2022 года
Дата составления отчета: 21 декабря 2022 года



**Санкт-Петербург
2022 год**

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ (в соответствии с требованиями ФСО IV).....	8
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	11
5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.....	12
6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	12
7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	13
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
Характеристика местоположения.....	15
9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	19
10. АНАЛИЗ РЫНКА.....	20
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	28
12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
13. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
15. КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СЕРТИФИКАТЫ ОЦЕНЩИКА.....	51
16. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	52
17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	53
18. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	54

Приложения:

Документы исполнителя

1. Копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 78 №003088204, ОГРН 1049856012569 от 29 января 2003 года.
2. Копия страхового полиса ОСАО «РЕСО-Гарантия». Страховой полис №922/2131478270 от 02 марта 2022 года, срок действия с 03 марта 2022 года по 02 марта 2023 года, страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга».
3. Копия свидетельства о членстве в СРО (саморегулируемой организации оценщиков) – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» оценщика – Ловкова Александра Борисовича от 15.08.2016 года.
4. Копия выписки № 23866 из реестра саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «Экспертный совет», выдана 30.05.2018 года.
5. Копия страхового полиса №2000SB4001849 от 31 мая 2020 года, срок действия с 01.06.2020 года по 31.05.2023 года, страхователь Ловков Александр Борисович, страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
6. Копия диплома о профессиональной переподготовке ПП №0024192 от 14.07.2016 года, выданного Санкт-Петербургским институтом управления по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
7. Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности №019876–1 от 21.05.2021 года.

Документы по объекту оценки

1. Копия выписки из ЕГРН от 14.12.2022 года.
2. Фотоматериалы



Господину Короткову И. А.,
генеральному директору ООО «Управляющая компания
«Мегаполис-Инвест»
Д. У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Игорь Александрович, в соответствии с Дополнительным соглашением № 2 от 07.12.2022 года к Долгосрочному договору № 25–05/2021 об оказании услуг по оценке стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» от 25.05.2021 года 21 декабря 2022 года специалистами компании ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» была произведена оценка объекта недвижимости – нежилого помещения, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д.61, кадастровый номер: 77:05:0003003:6259, площадь 1027,3 кв. м, этаж №1, подвал этаж №0..

Для целей оценки оценщик определял рыночную стоимость объекта на основании:

- Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» в текущей редакции,
- а также в соответствии с требованиями общих федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
 - федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- специальных стандартов оценки:
 - федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО N 7)», утверждённого Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611;
- стандартов и правил оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:
 - стандартов и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017);
- международного стандарта финансовой отчетности (IFRIS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 года № 217н.

При оценке оценщик исходил из того, что права на оцениваемый объект не ограничены.

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

Оценка произведена на основании предоставленной заказчиком документации, анализа рынка оборудования, а также консультаций специалистов. Согласно заданию на оценку определение стоимости имущества было выполнено без осмотра объекта оценки.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта представлено ниже. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к выводу, что:

Справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения площадью 1027,3 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61, кадастровый номер 77:05:0003003:6259, на дату оценки составляет округленно:

464 576 000 (Четыреста шестьдесят четыре миллиона пятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей с учетом НДС;

387 147 000 (Триста восемьдесят семь миллионов сто сорок семь тысяч) рублей без учета НДС.

Дата оценки: 21 декабря 2022 года.

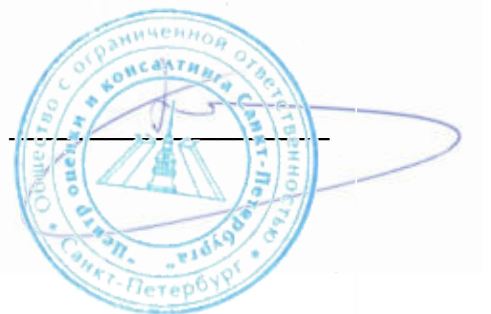
Дата составления отчета: 21 декабря 2022 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

**Оценщик,
Член СРО –
Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Ловков А.Б.**



**С уважением, генеральный директор
ООО «Центр оценки и консалтинга
Санкт-Петербурга» Маркович В.А.**



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**Таблица 1.**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Нежилое помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д.61, кадастровый номер: 77:05:0003003:6259, площадь 1027,3 кв.м, этаж №1, подвал этаж №0. Право собственности на помещение.
Дата оценки:	21.12.2022 года
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	464 576 000 рублей с учетом НДС ; 387 147 000 рублей без учета НДС.
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:	<p>Оценка проводится в предположении, что по состоянию на дату оценки объект оценки не участвует в судебных разбирательствах и спорах, не обременен залогами и обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</p> <p>Оценщик и исполнитель не проводят правовой экспертизы оцениваемого объекта, а также иных специализированных экспертиз (технологической, экологической и др.), а используют для целей оценки данные, предоставленные заказчиком.</p> <p>Оценка производится на основании информации, полученной из документов, представленных для проведения оценки заказчиком.</p> <p>В процессе оценки оценщик исходил из предположения о достоверности представленных заказчиком для проведения оценки данных.</p> <p>Оценка проводится в предположении, что не существует никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в результате анализа предоставленных документов, информации открытого доступа на дату проведения оценки, а также не относящихся к компетенции оценщика. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственности в случае их выявления впоследствии.</p> <p>Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, по возможности, указывается источник информации.</p> <p>Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут</p>

	<p>возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта, и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.</p> <p>Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению специалиста, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.</p> <p>В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.</p> <p>Установление количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта проводилось без осмотра по предоставленным заказчиком документам;</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
<p>Дата составления и порядковый номер отчета:</p>	<p>21.12.2022 года, №415</p>
<p>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</p>	<p>Дополнительное соглашение № 2 от 07.12.2022 года к Долгосрочному договору № 25–05/2021 об оказании услуг по оценке стоимости имущества</p>

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки и консалтинга
Санкт-Петербурга» Маркович В.А.**

**Оценщик,
Член СРО –
Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Ловков А.Б.**



2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ (в соответствии с требованиями ФСО IV)

Таблица 2.

№ п/п	Параметр	Информация, содержащаяся в задании на оценку
1	Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д.61, кадастровый номер: 77:05:0003003:6259, площадь 1027,3 кв.м, этаж №1, подвал этаж №0. Право собственности на помещение.
2	Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта для целей исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 20.04.2020) «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» ¹ .
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4	Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость. В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».
5	Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1) Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 2) Дата оценки 21.12.2022. 3) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. 4) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. 5) Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
6	Дата оценки	21 декабря 2022 года
7	Специальные допущения	Оценка проводится в предположении, что по состоянию на дату оценки объект оценки не участвует в судебных разбирательствах и спорах, не обременен залоговыми обязательствами, на

¹ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_185261/

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

		<p>него нет притязаний со стороны третьих лиц.</p> <p>Оценщик и исполнитель не проводят правовой экспертизы оцениваемого объекта, а также иных специализированных экспертиз (технологической, экологической и др.), а используют для целей оценки данные, предоставленные заказчиком.</p> <p>Оценка производится на основании информации, полученной из документов, представленных для проведения оценки заказчиком.</p> <p>В процессе оценки оценщик исходил из предположения о достоверности представленных заказчиком для проведения оценки данных.</p> <p>Оценка проводится в предположении, что не существует никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в результате анализа предоставленных документов, информации открытого доступа на дату проведения оценки, а также не относящихся к компетенции оценщика. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственности в случае их выявления впоследствии.</p>
	Иные существенные допущения	<p>Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, по возможности, указывается источник информации.</p> <p>Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки.</p> <p>Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта, и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.</p> <p>Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению специалиста, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.</p> <p>В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.</p>
8	Ограничения оценки	Установление количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта проводилось

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

		без осмотра по предоставленным заказчиком документам; В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость, определенная в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
9	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни клиент, ни оценщики, проводящие оценку, не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10	Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе.
11	Формы представления итоговой стоимости	Приводить суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки, не требуется. Итоговая стоимость приведена с учётом округления до 1 000 рублей.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.

ФИО	Ловков Александр Борисович
Квалификация и документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 0024192 от 14.07.2016 года, выдан Санкт-Петербургским институтом управления по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №019876–1 от 21.05.2021 года.
Членство в СРО (саморегулируемой организации оценщиков)	Член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» (бланк № 002100 от 15.08.2016 года).
	Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков НП СРОО «Экспертный совет», выдана 15.08.2016 года
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Почтовый адрес оценщика	197348, г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143
Место нахождения оценщика	197348, г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143
Номер контактного телефона	+7 (921) 962-43-70
Адрес электронной почты	alovkov@yandex.ru

Образовательные и профессиональные дипломы и сертификаты непосредственного исполнителя работ приведены в Приложении к отчету.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 4.

Организационно-правовая форма и наименование	ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д. У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»
Представитель	Генеральный директор Коротков И. А.
Реквизиты	Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, Цветной б-р, д. 2, помещ. I, ком. 10, Почтовый адрес: 127051, г. Москва, Цветной б-р д.21, стр.1., а/я №112 ОГРН 1103460001512 ИНН 3445109706, КПП 770201001, р/сч 40701810400000002231 Банк ГПБ (АО) г. Москва к/сч 30101810200000000823 БИК 044525823 Тел: 8-495-984-25-36

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ**Таблица 5.**

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 78 № 003088204
ОГРН	1037832012569
Дата присвоения ОГРН	29.01.2003 года
ИНН	7814100399
Юридический адрес	197348, г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143
Фактический адрес	197348, г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143
Генеральный директор	Маркович Вадим Александрович
Телефон/факс	(812) 305-90-90; (812) 967-82-95
Сведения о соответствии юридического лица требованиям положений ст. 15.1. ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ»	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» соответствует требованиям положений ст. 15. 1. ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ», а именно: в штате имеется не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ**Таблица 6.**

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Ловков Александр Борисович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ловков Александр Борисович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик

	<p>не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Ловков Александр Борисович 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

• **7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались**.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Для целей оценки оценщик определял рыночную стоимость объекта в соответствии с требованиями:

- общих федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
 - федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- специальных стандартов оценки:
 - федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;
- стандартов и правил оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:
 - стандартов и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017);
- прочие стандарты:
 - международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 года № 217н.

Таблица 7.

Наименование	Утвержден
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО №1)»	Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года №297
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО №2)»	Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года №298

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО №3)»	Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года №299
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» (ФСО №7)»	Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 года №611
СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АССОЦИАЦИИ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»	Протокол № 36/2017 ОТ 24.05.2017 года
МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRIS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ»	Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 года № 217н

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Акт осмотра объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку осмотр объекта оценки не производился. Оценка произведена на основании документов, предоставленных заказчиком.

8.2. Перечень использованных документов

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных заказчиком:

1. Копия выписки из ЕГРН от 14.12.2022 г.
2. Фотоматериалы.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных оценщиком. Предполагается, что представленная заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных оценщика и собственным опытом оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных заказчиком:

Таблица 8.

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из ЕГРН от 14.12.2022 г.
2	Технические характеристики	Выписка из ЕГРН от 14.12.2022 г. Фотоматериалы.
3	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту отчета.

Копии использованных документов приводятся в Приложении к настоящему отчету.

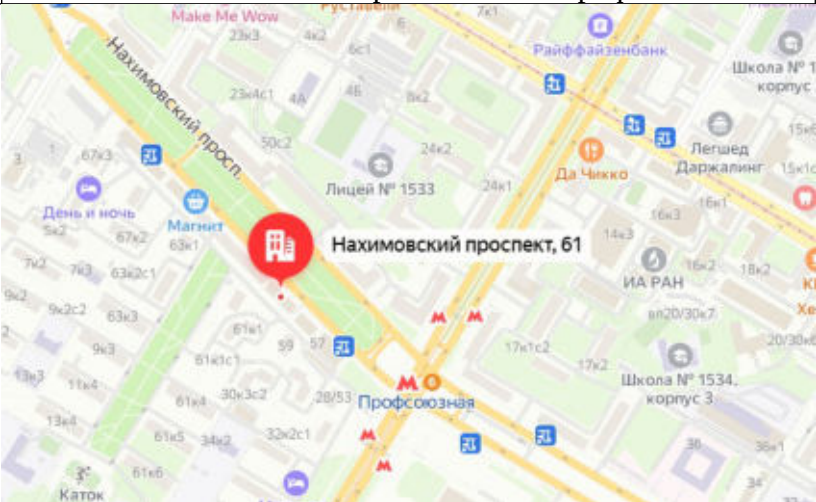
Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): *использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.*

8.3. Описание объекта оценки

Описание объекта оценки основывается на данных, источником которых являются документы и фотоматериалы, предоставленные заказчиком.

Таблица 9.

Характеристика местоположения ²

№ п/п	Параметр/ ценообразующий фактор	Описание
1.	Населенный пункт	Москва
2.	Административный район	Черемушки, ЮЗАО
3.	Тип района	Смешанная застройка: участки жилой и нежилой застройки.
4.	Преобладающая застройка района	Жилая и коммерческая недвижимость различных периодов постройки
5.	Близость к транспортным магистралям	Нахимовский пр., Профсоюзная ул.
6.	Транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая. 5 мин. пешком от ст. метрополитена «Профсоюзная».
7.	Схема проезда до объекта	
8.	Престижность микрорайона	Микрорайон отличается стабильным спросом и уровнем цен на недвижимость.
9.	Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Состояние экологии находятся в пределах значений нормативных показателей. Объекты промышленной инфраструктуры отсутствуют.
10.	Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей	Микрорайон обладает необходимой социальной и торговой инфраструктурой

² Источники информации: www.bn.ru, <https://ru.wikipedia.org>, <https://yandex.ru/maps>.

	доступности (менее 1 км)	
--	-------------------------------------	--

Таблица 10.

Характеристика помещения³

№ п/п	Параметр/ценообразующий фактор	Характеристика
1.	Наименование	Нежилые помещения
2.	Местоположение	Москва, Нахимовский проспект, д. 61
3.	Текущее использование	Торговое
4.	Тип помещений	Встроенно-пристроенное
5.	Этажность	Подвал, первый этаж (площадь подвала 480,8 кв. м, площадь первого этажа 546,5 кв. м).
6.	Общая площадь, кв. м	1 027,3
7.	Год постройки здания	1963
8.	Коммуникации	В наличии
9.	Техническое состояние здания	Удовлетворительное
10.	Техническое состояние помещения	Уровень отделки помещений: стандартный. Фундамент: блочный ж/б; стены/ перегородки: кирпич; перекрытия: ж/б плиты. Проведение косметического ремонта не требуется.

Примечание:

Класс ремонта «стандартный» относится к капитальному ремонту помещений. Он включает такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разноуровневых потолков и полое, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание попов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.

Выводы:

Основные достоинства, оказывающие влияние на стоимость объекта: развитая инфраструктура и транспортная доступность.

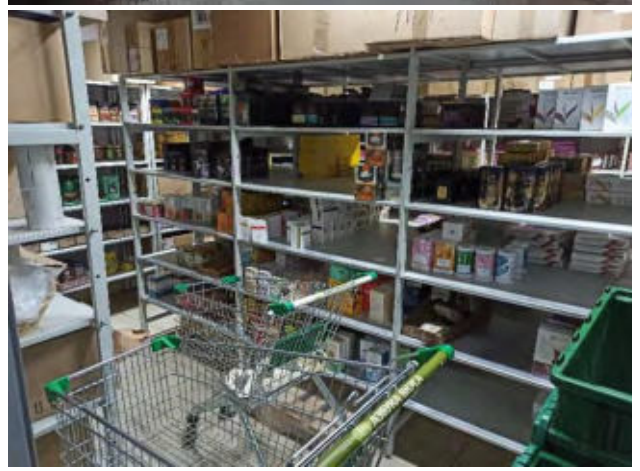
Данная часть Фрунзенского района пользуется спросом у покупателей недвижимости. Уровень цен на нежилые помещения в микрорайоне – средний для Санкт-Петербурга.

Техническое состояние помещения: уровень отделки помещений: стандартный. Фундамент: блочный ж/б; стены/ перегородки: кирпич; перекрытия: ж/б плиты. Проведение косметического ремонта не требуется.

Ориентировочное время экспозиции объектов оценки составляет 6 месяцев.

³ Источник информации: выписка из ЕГРН, фотоматериалы, данные заказчика.

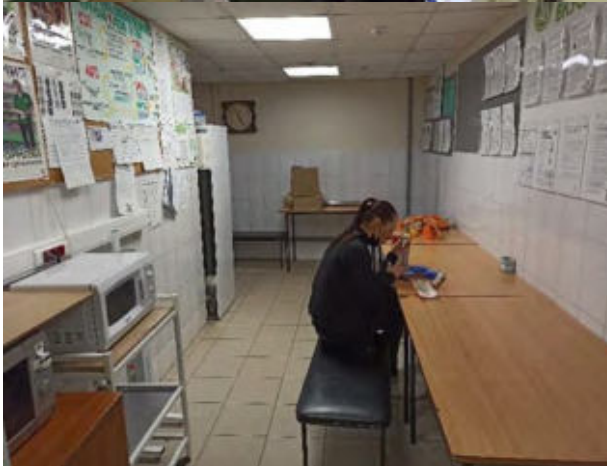
8.4. Фотоматериалы⁴

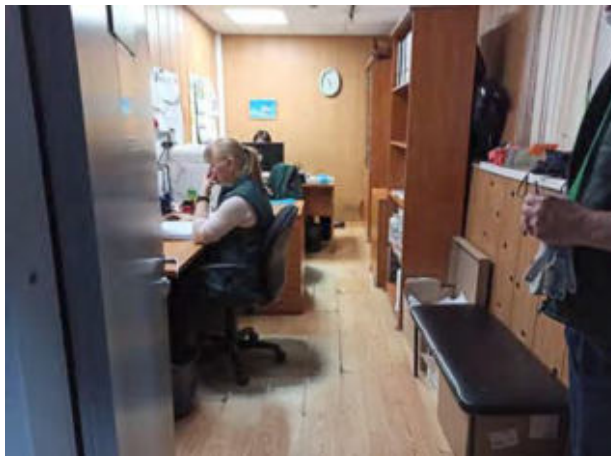


⁴ В соответствии с данными фотофиксации, предоставленными заказчиком.

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295





9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

9.1. Специальные допущения

Оценка проводится в предположении, что по состоянию на дату оценки объект оценки не участвует в судебных разбирательствах и спорах, не обременен залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

Оценщик и исполнитель не проводят правовой экспертизы оцениваемого объекта, а также иных специализированных экспертиз (технологической, экологической и др.), а используют для целей оценки данные, предоставленные заказчиком.

Оценка производится на основании информации, полученной из документов, представленных для проведения оценки заказчиком.

В процессе оценки оценщик исходил из предположения о достоверности представленных заказчиком для проведения оценки данных.

Оценка проводится в предположении, что не существует никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в результате анализа предоставленных документов, информации открытого доступа на дату проведения оценки, а также не относящихся к компетенции оценщика. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственности в случае их выявления впоследствии.

9.2. Иные существенные допущения

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, по возможности, указывается источник информации.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта, и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

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

В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

9.3. Ограничения оценки

Установление количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта проводилось без осмотра по предоставленным заказчиком документам;

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10. АНАЛИЗ РЫНКА

10.1. Анализ макроэкономической ситуации

В марте-сентябре 2022 года в связи с санкционным давлением на российскую экономику динамика в реальном секторе изменилась. Выпуск базовых отраслей замедлил прирост до 1,6% в марте и сократился на 2,9% в апреле, 3,5% в мае, 4,7% в июне, 2,9% в июле, 1,5% в августе и 3,5% в сентябре, а промышленное производство замедлило прирост до 2,3% в марте и сократилось на 2,6% в апреле, 2,4% в мае, 2,4% в июне, 0,5% в июле 0,1% в августе и 3,1% в сентябре. При этом динамика в добыче полезных ископаемых сохранилась на высоком уровне в марте (+6,6%), затем добыча сократилась на 2,8% в апреле и на 2,2% в мае, но в июне, июле, августе вернулась к росту (+1,4%,

+0,9%, +1,0% и соответственно). В сентябре в добыче полезных ископаемых вновь наблюдалась негативная динамика (-1,8%).

Негативный эффект санкций в марте-сентябре испытала на себе обрабатывающая промышленность: совокупный выпуск обрабатывающих отраслей сократился на 0,7% в марте, 3,0% в апреле, 3,5% в мае, 4,7% в июне, 1,1% в июле, 0,8% в августе и 4,0% в сентябре. Падение наблюдалось в следующих секторах: производство автотранспортных средств (-45,5% в марте, -61,5% в апреле, -66,0% в мае, -62,2% в июне, -58,1% в июле, -42,9% в августе, -51,8% в сентябре), производство табачных изделий (-16,3% в марте, -18,5% в апреле, -22,7% в мае, -32,3% в июне, -10,1% в июле, -12,2% в августе, +4,1% в сентябре), производство прочих транспортных средств и оборудования (-14,1% в марте, -6,6% в апреле, -8,6% в мае, +5,2% в июне, +2,4% в июле, -7,2% в августе, -16,1% в сентябре), производство электрического оборудования (-11,0% в марте, -8,2% в апреле, -12,7% в мае, -2,0% в июне, -9,5% в июле, +0,9% в августе, -4,5% в сентябре), ремонт и монтаж машин и оборудования (-6,3% в марте, +2,7% в апреле, +0,8% в мае, +1,7% в июне, -4,8% в июле, -7,2% в августе, -20,0% в сентябре), производство кокса и нефтепродуктов (-5,2% в марте, -10,0% в апреле, -5,5% в мае, -0,5% в июне, +3,6% в июле, -1,1% в августе, -0,1% в сентябре), производство текстильных изделий (-4,4% в марте, -6,5% в апреле, -4,8% в мае, -7,9% в июне, -14,6% в июле, -11,1% в августе, -12,6% в сентябре), производство готовых металлических изделий (-1,1%, прирост на +5,9% в апреле, -10,5% в мае, -16,9% в июне, +29,8% в июле, +16,0% в августе, -5,4% в сентябре), производство химических веществ и химических продуктов (-0,5% в марте, -6,1% в апреле, -5,1% в мае, -7,7% в июне, -4,5% в июле, -4,3% в августе, -4,9% в сентябре), обработка древесины и производство изделий из дерева (-0,2% в марте, -3,9% в апреле, -10,7% в мае, -14,6% в июне, -20,4% в июле, -9,5% в августе, -19,8% в сентябре). В некоторых обрабатывающих отраслях негативная динамика началась несколько позже, в апреле: производство одежды (+3,6% в марте, -9,4% в апреле, -6,2% в мае, -5,1% в июне, +3,2% в июле, +2,9% в августе, +5,6% в сентябре), производство кожи и изделий из кожи (+2,9% в марте, -4,8% в апреле, +1,6% в мае, -1,7% в июне, -5,4% в июле, +2,7% в августе, -7,3% в сентябре), производство бумаги и бумажных изделий (+0,4% в марте, -2,9% в апреле, -4,4% в мае, -1,2% в июне, -0,9% в июле, +1,1% в августе, +2,1% в сентябре), производство пищевых продуктов (+1,1% в марте, -2,0% в апреле, -0,2% в мае, +1,0% в июне, -3,6% в июле, -2,3% в августе, +1,8% в сентябре), производство прочих готовых изделий (+7,6% в марте, -1,4% в апреле, -6,4% в мае, +4,3% в июне, -12,8% в июле, -8,8% в августе, -6,4% в сентябре), производство резиновых и пластмассовых изделий (+5,4% в марте, -0,9% в апреле, -6,4% в мае, -3,8% в июне, -7,1% в июле, -2,5% в августе, -1,5% в сентябре). Несколько позже началось сокращение в металлургическом производстве (+5,4 в марте, +2,9% в апреле, -2,3% в мае, -6,4% в июне, -1,3% в июле, +4,1% в августе, -2,4% в сентябре). В июне, июле, августе впервые с начала года отмечено сокращение производства компьютеров, электронных и оптических изделий, но в сентябре в этом секторе наблюдалась положительная динамика (-3,2%, -12,0%, -0,9%, +3,0% соответственно). Также в июне-сентябре сократилось производство мебели (-7,0%, -10,5%, -10,7%, -6,2% соответственно), а также машин и оборудования, не включенных в другие группировки (-2,0%, -12,7%, +9,1%, -6,8% соответственно). В июле, августе и сентябре впервые сократилось производство прочей неметаллической минеральной продукции (-0,4%, -0,7% и -4,1% соответственно). В сентябре также сократилась полиграфическая деятельность (-2,6%).

Таблица 11.

**Темпы роста выпуска по обрабатывающим отраслям
(% к соответствующему периоду предыдущего года)**

	Сент.	Авг.	Июль	Июнь	Май	Апр.	Март	Фев.	Янв.	Янв.-сент.
Обрабатывающие производства, всего	-4,0	-0,8	-1,1	-4,5	-3,2	-2,1	-0,3	6,9	10,1	-0,5
производство пищевых продуктов	1,8	-2,3	-3,6	1,0	-0,2	-2,0	1,1	3,9	5,0	0,4
производство напитков	4,1	1,5	-1,2	3,1	8,0	10,6	11,7	9,8	16,9	4,1
производство табачных изделий	4,1	-12,2	-10,1	-32,3	-22,7	-18,5	-16,3	-0,9	-5,1	-11,4
производство текстильных изделий	-12,6	-11,1	-14,6	-7,9	-4,8	-6,5	-4,4	-4,2	5,7	-9,9
производство одежды	5,6	2,9	3,2	-5,1	-6,2	-9,4	3,6	-0,1	2,2	-0,7
производство кожи и изделий из кожи	-7,3	2,7	-5,4	-1,7	1,6	-4,8	2,9	5,4	5,9	-0,1
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	-19,8	-19,5	-20,4	-14,6	-10,7	-3,9	-0,2	7,3	5,0	-9,6
производство бумаги и бумажных изделий	2,1	1,1	-0,9	-1,2	-4,4	-2,9	0,4	8,1	12,9	1,3
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,6	2,4	1,6	5,3	12,7	21,3	18,0	13,1	18,6	10,6
производство кокса и нефтепродуктов	-0,1	-1,1	3,6	-0,5	-5,5	-10,0	-5,2	5,8	9,2	-0,6
производство химических веществ и химических продуктов	-4,9	-4,3	-4,5	-7,7	-5,1	-6,1	-0,5	7,5	3,6	-3,2
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	11,9	14,3	17,5	16,5	29,4	31,9	46,8	27,7	6,8	21,5
производство резиновых и пластмассовых изделий	-1,5	-2,5	-7,1	-3,8	-6,4	-0,9	5,4	10,0	7,8	-0,6
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,1	-0,7	-0,4	2,3	2,6	4,8	9,2	15,4	13,2	2,8

производство металлургическое	-2,4	4,1	-1,3	-6,4	-2,3	2,9	2,1	4,0	3,5	0,4
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	-5,4	16,0	29,8	-16,9	-10,5	5,9	-1,1	1,2	60,9	3,5
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	3,0	-0,9	-3,2	-12,0	36,2	20,3	14,5	5,8	16,3	4,6
производство электрического оборудования	-4,5	0,9	-9,5	-2,0	-12,7	-8,2	-11,0	1,3	13,8	-4,1
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	-6,8	9,1	-12,7	-2,0	0,3	12,6	14,4	19,2	27,5	5,0
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	-51,8	-42,9	-58,1	-62,2	-66,0	-61,5	-45,5	2,2	15,7	-43,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	-16,1	-7,2	2,4	5,2	-8,6	-6,6	-14,1	11,8	9,7	-4,0
производство мебели	-6,2	-10,7	-10,5	-7,0	4,1	6,8	5,7	16,6	3,3	-0,9
производство прочих готовых изделий	-6,4	-8,8	-12,8	4,3	-6,4	-1,4	7,6	5,9	15,3	-1,9
ремонт и монтаж машин и оборудования	-20,0	-7,2	-4,8	1,7	0,8	2,7	-6,3	5,5	16,0	-3,6

Доходы федерального бюджета в январе-октябре 2022 года превысили аналогичные показатели прошлого года на 8%. Однако рост имел место только в номинальном выражении, в сопоставимых же ценах доходы федерального бюджета оказались на 2% ниже уровня аналогичного периода предыдущего года. Динамика доходов по видам поступлений отличается и отражает изменение соответствующих макроэкономических показателей: нефтегазовые доходы в реальном выражении растут вслед за ценами на углеводороды, налоги на импорт – снижаются как результат сильного сокращения объемов импорта, а поступления, отражающие внутреннее производство, держатся на относительно стабильном уровне.

Непроцентные расходы федерального бюджета в январе-октябре 2022 года увеличились на 21,1% в номинальном выражении по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Процентные расходы федерального бюджета в январе-октябре 2022 года увеличились на 26,7% в номинальном выражении по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В январе-октябре 2022 года федеральный бюджет был исполнен с профицитом в 128 млрд рублей в номинальном выражении по сравнению с профицитом в 2 297 млрд рублей аналогичного периода 2021 года. Ненефтегазовый дефицит бюджета в январе-октябре 2022 года составил 9 660 млрд рублей, на 93,4% больше в номинальном выражении показателя аналогичного периода предыдущего года.

Средний курс рубля к евро в октябре составил 59,57 руб./евро; таким образом, ослабление по сравнению с сентябрем сложилось в размере 0,5%. По состоянию на конец месяца курс составил 61,13 руб. против 55,41 руб. на конец сентября. Реальный курс рубля к евро в октябре сократился на 1,8% по сравнению с сентябрем и повысился на 39,2% по сравнению с декабрем. По отношению к корзине валют торговых партнеров реальное ослабление рубля по сравнению с сентябрем составило 1,1%, а укрепление по сравнению с декабрем - 38,5%.

С начала текущего года реальная заработная плата увеличивалась в реальном выражении лишь в марте и в июне, тогда как в остальные месяцы наблюдалось снижение реальной заработной платы. В целом можно говорить о наличии ярко выраженного тренда на снижение реальной заработной платы в 2022 году. За период с января по август 2022 года по отношению к соответствующему периоду годом ранее реальная заработная плата снизилась на 1,5%, тогда как номинальная заработная плата за аналогичный период выросла на 12,7%. Напомним, что в целом за 2021 год по отношению к 2020 году прирост реальной заработной платы составил 2,9% (против 3,8% годом ранее). При этом номинальная заработная плата в 2021 году увеличилась на 9,8% против прироста на 7,3% за 2020 год.

В феврале-августе 2022 года уровень безработицы опустился до минимальных значений за весь период публикации данных по российской экономике – 4,0–4,1% (сезонность устранена). В сентябре 2022 года наблюдалось резкое сокращение численности экономически активного населения (на 0,6 млн человек), произошедшее за счет снижения численности занятых в экономике, тогда как численность безработных осталась неизменной. Число официально зарегистрированных безработных в сентябре снизилось до 0,6 млн человек.

Еврокомиссия выпустила очередной прогноз развития мировой экономики и экономики ЕС. В отношении российской экономики изначально крайне негативный прогноз Еврокомиссии на текущий год был улучшен на 5,3 п.п., до -5,1%, ввиду снижения рисков для финансовой стабильности и благоприятного эффекта высоких экспортных доходов. Вместе с тем, в новой версии проектировок предполагается, что выход из рецессии произойдет только в 2024 г., и отмечаются негативные последствия потери европейского рынка для энергоносителей из РФ.

Аналитический обзор подготовлен ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга». При подготовке аналитических материалов использовалась информация, размещенная на интернет-сайте http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2022_11.pdf

10.2. Анализ рынка объекта оценки

В III квартале 2022 года происходило снижение покупательской способности. Прогноз Минэкономразвития по инфляции составляет 20% по итогам 2022 г. Наибольший спад расходов приходится на категории: fashion (37-41%), БТиЭ (15-23%), непродовольственная группа (до -5%) В сфере услуг сильно упали расходы на спорт (23-43%), прирост категорий развлечения и общепит во многом обусловлен низкой базой из-за локдауна Продолжила рост посещаемость аутлетцентров. Сокращение киноконтента привела к выбору другого вида досуга⁵.



⁵ Источник информации: <https://cre.ru/analytics/88535>

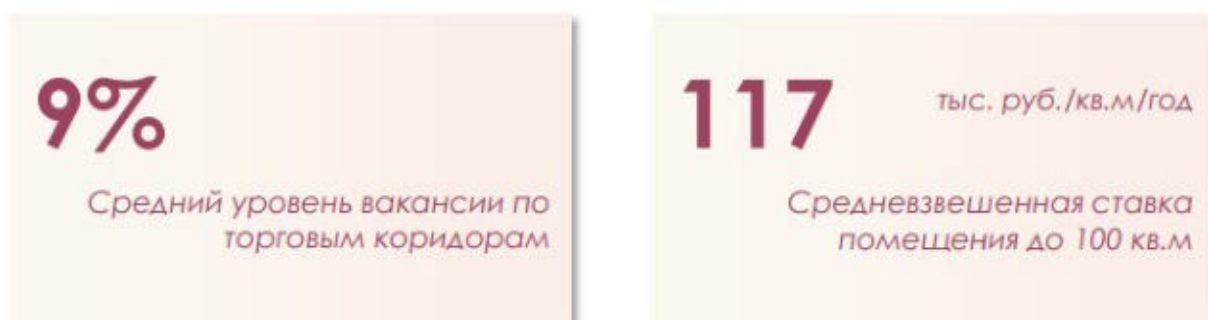
Большая часть сетевых операторов придерживается выжидательной позиции. Усиление олигополии специализированных рынков: продукты, детские товары, БТиЭ, товары для дома. Передача бизнеса иностранными компаниями, открытие сетей под новыми брендами (LPP, McDonalds, Starbucks, L'Occitane и др.).

Рост внимания к универсамам российских предпринимателей/дизайнеров. Например, в Самаре были открыты сразу 2 универсама «Наши», Slava. Ожидается развитие Телеграф и выход новых игроков. За I полугодие 2022 года на Российский рынок вышли только 2 международных оператора, что в 3,5 раз меньше аналогичного показателя за I полугодие 2021.

В начале 2023 планируют выйти несколько корейских операторов – альтернатива Uniglo, ведутся переговоры о вхождении турецких производителей одежды и операторов из РБ, Казахстана, Ирана и др. Часть российских ритейлеров продолжают расширять свой бизнес. Например, Lime, MFG (Zarina, BeFree и др), Золотое яблоко, не только расширяют присутствие, но и экспериментируют с форматом.

Возможные сценарии:

- Увеличение доли досуговых, спортивных и предоставляющих иные услуги арендаторов (в I полугодии 2022 доля сделок с арендаторами категорий услуг и развлечений суммарно составила 61% от общего количества).
- Сокращение доли кинотеатров в составе арендаторов к концу года приведет к сложностям в перепрофилировании площадок.
- Прекращение переговоров по экспансии, либо обсуждение «голового» процента, приостановка СРМ на уже согласованных площадках.

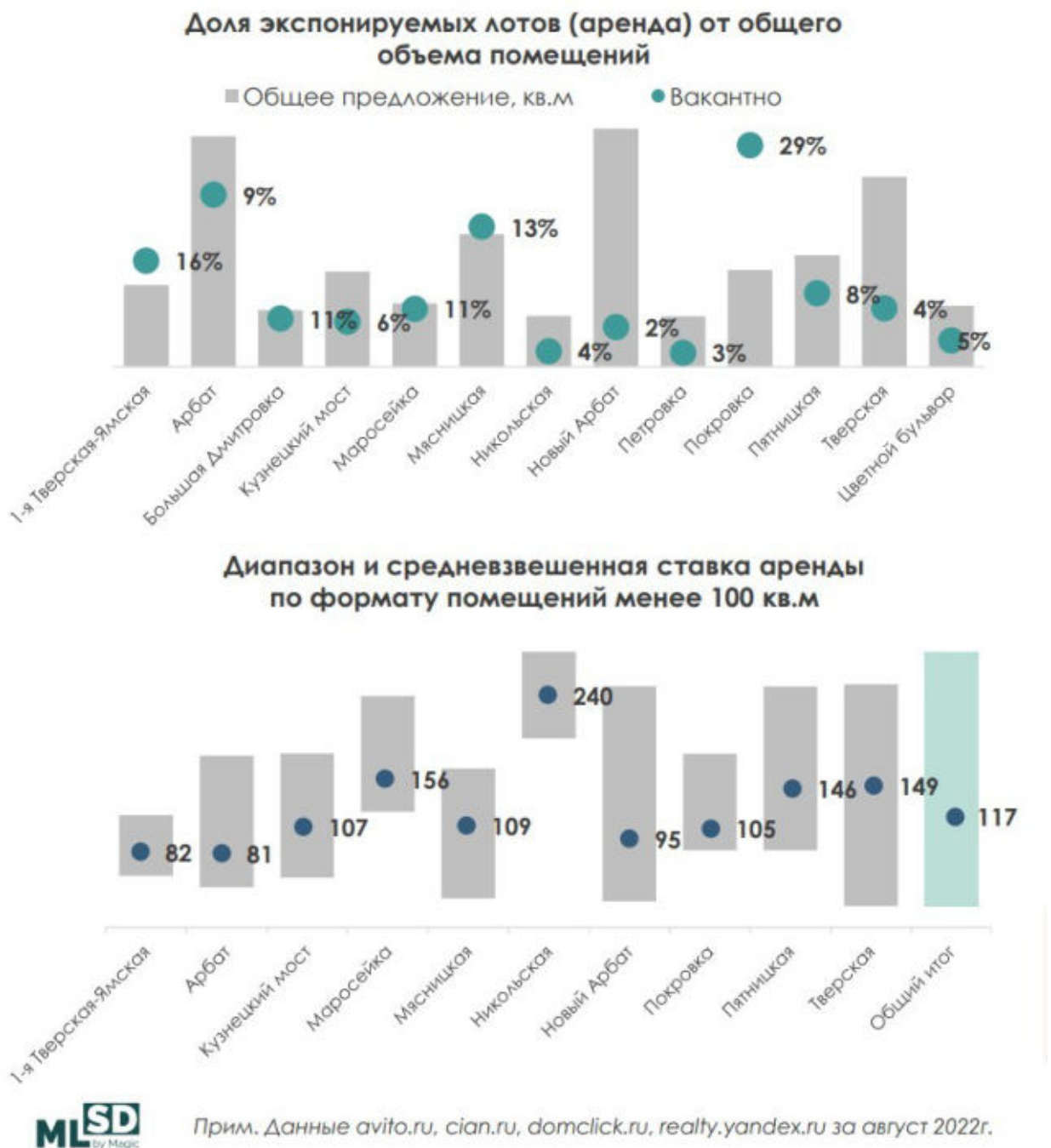


Суммарный объем предложения в аренду помещений формата street retail на центральных торговых коридорах Москвы составил 20 тыс. кв.м. Наибольшая вакансия отмечена на ул. Покровка (29%), ул. 1-я Тверская-Ямская (16%), ул. Мясницкая (13%).

Диапазон запрашиваемых арендных ставок составляет от 21 тыс. руб./кв.м/год до 286 тыс. руб./кв.м/год. Наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным на ул. Никольская, Тверская ул., Маросейка ул., Пятницкая ул.

В среднем по выборке бюджет аренды помещения площадью 135 кв.м составит 945 тыс.руб./мес., при ставке аренды 84 тыс. руб./кв.м/год.

Приостановка деятельности международных брендов не привела к резкому росту предложения.



По результатам шести месяцев 2022 г. в Москве открылось три торговых центра совокупной арендопригодной площадью 25 тыс. кв. м. (ТЦ Discovery, ТЦ Нагорный, ТЦ Байконур). В 3 кв. 2022 введен только ТЦ Орион (GLA - 20,9 тыс.кв.м). Средний уровень вакантности в Москве во 2 кв. 2022 увеличился на 1,2 п. п., относительно аналогичного показателя 2021 г. и составил 13,2%, при этом по сравнению с предыдущим кварталом 2022 года показатель практически не изменился.

Наблюдается тренд на открытие малоформатных торговых центров. Большинство иностранных ритейлеров продолжают исполнять обязательства по аренде при закрытых магазинах. По данным Focus BI падение посещаемости в суперрегиональных ТРЦ в период с 11-й по 20-ю неделю 2022 г., составило -23%, в то время как в районных ТЦ за аналогичный период средний прирост трафика составил +2%

Согласно планам девелоперов и различным оценкам ввод торговых площадей в Москве может достигнуть порядка 181,8 тыс кв. м в 2023 г. Новое предложение продолжит формироваться за счёт торговых площадей районного формата (средняя площадь вводимых качественных торговых центров в Москве с 2014 года уменьшилась на 82% и в I полугодии 2022 составила 10504 м²) Рынок ожидает период жесткой конкуренции и борьбы за потребителя и арендатора, а также риск закрытия/передачи банкам слабых объектов.

Количество факторов, оказывающих влияние на цены и арендные ставки объектов, предлагаемых к продаже и аренде, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, подбираются объекты-аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты-аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки. Набор параметров сравнения, обусловленный объемом информации, содержащейся в рыночных данных, весьма ограничен.

К наиболее существенным относятся следующие элементы сравнения **офисно-торговых объектов**⁶:

- общая площадь (фактор масштаба),
- этаж расположения,
- наличие отдельного входа,
- класс качества (для офисных помещений),
- пешеходный трафик (для торговых помещений),
- расстояние до метро.

Фактор масштаба отражает снижение цены одного квадратного метра при увеличении площади объекта недвижимости. Корректировка на влияние данного фактора составляет до 30%.

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является **этаж расположения**. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах. Корректировка, отражающая влияние данного фактора, составляет до 15%.

Стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от **наличия отдельного входа**. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. Корректировка, отражающая наличия отдельного входа, достигает 15%.

Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана **классификация** коммерческих объектов недвижимости. Наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации, наличие дополнительных удобств и т. д. Сейчас принято различать офисные помещения по **классам** «А», «В», «С» и ниже. Как известно, высококлассные объекты офисно-

⁶ Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021 г.

торгового назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты. Корректировка составляет до 20%.

Стоимость объектов недвижимости торгового назначения зависит от **пешеходного трафика** в зоне расположения объекта. Стоимость объектов, расположенных в оживленных зонах, как правило, выше, чем стоимость объектов, расположенных в зонах со средней или низкой проходимостью. Корректировка, отражающая различия в стоимости офисно-торговых объектов в зависимости от пешеходного трафика рядом с ними, составляет до 14%.

В таких крупных городах, как Москва и Санкт-Петербург, **метро** является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на объекты, которые находятся в домах у метро. При этом на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной. Корректировка, отражающая различия в стоимости офисно-торговых объектов, расположенных на разном удалении от станции метро, составляет до 45%.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- **Заключение контракта (договора) на оказание услуг по оценке имущества.**

Задание на оценку как неотъемлемая часть контракта (договора) на оказание услуг по оценке имущества должно содержать следующую информацию: объект оценки; права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; цель оценки; предполагаемое использование результатов оценки; вид стоимости; дату оценки; допущения, на которых должна основываться оценка; иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

- **Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки.**
- **Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки.**

С целью установления количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта проведено ознакомление с документами по объекту оценки, предоставленными заказчиком данной работы. В соответствии с заданием на оценку осмотр объекта оценки не производился.

- **Анализ представленной заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются.**
- **Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки.**

На этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, города, района и микрорайона его расположения. Кроме того, была собрана и проанализирована специальная информация, в том числе ценовая, относящаяся как к объекту оценки, так и к объектам-аналогам. Сбор данных осуществлялся путем изучения публикаций в специальных изданиях, консультаций с сотрудниками агентств недвижимости, коллегами-оценщиками, направления соответствующих запросов относительно представления информационно-аналитической информации в консалтинговые компании и заказчикам оценки и т. д.

- **Анализ наиболее эффективного использования.**

Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех физически осуществимых, юридически допустимых,

финансово оправданных видов использования обеспечивает объекту оценки максимально высокую рыночную стоимость на дату оценки. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта производился на основе информации, полученной в ходе анализа рынка, с учетом характеристик объекта оценки, его местоположения и существующих ограничений.

• **Осуществление расчетов.**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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.

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.

• **Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки.**

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

• **Составление и передача заказчику отчёта об оценке.**

По итогам проведения оценки составляется отчёт об оценке.

Отчёт составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Отчёт не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчёте в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчёте.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчёте, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

11.2. Основные определения, используемые в отчете об оценке

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или

наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. Справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 соответствует общей концепции **рыночной** стоимости, определенной Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016 г.) и действующим федеральными стандартами оценки.

Оценщик – субъект оценочной деятельности, физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным ст. 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценочная организация - юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным ст. 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь отчета об оценке – любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Обременение – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (заклад, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Задачей оценки является предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности).

Под **объектом оценки** понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации. Согласно статье 5 ФЗ № 135 от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями) «Об оценочной деятельности», к объектам оценки могут быть отнесены:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;

• иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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.

Подход к оценке – представляет собой 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.

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО V:

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

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

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ **рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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.

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

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

11.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (АННЭИ)

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость.

В процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Юридическая правомочность – возможность использования объекта, не противоречащая юридическим нормам и правилам.

Физическая осуществимость – возможность использования объекта с приемлемыми потребительскими качествами.

Финансовая оправданность – использование объекта, обеспечивающее положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным вложениям средств.

Максимальная эффективность – рассмотрение того варианта использования, который соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов.

11.4. Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с

произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

11.5. Сравнительный подход

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель

корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются 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, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

11.6. Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Юридическая правомочность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. В настоящее время объект оценки используется как **нежилое**.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже жилого здания, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно планировочных характеристик. Оцениваемое нежилое помещение находится в рабочем состоянии. Объект снабжен всеми

необходимыми современными коммуникациями. Таким образом, помещение находится в состоянии, пригодном для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве **торгового** помещения.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход. Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: **передача помещений в аренду.**

Максимальная эффективность

Расчёт максимальной доходности объекта недвижимости возможен с учётом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Учитывая пешеходный трафик, местоположение объекта недвижимости обеспечивает максимальную доходность недвижимости при использовании в качестве **торгового** помещения.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов в качестве торгового помещения.

13. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также стандартов оценочной деятельности, оценщик должен при определении справедливой (рыночной) стоимости объекта исследования применить 3 стандартных подхода оценки (затратный, сравнительный и доходный) или обосновать неприменение подходов к оценке.

13.1. Обоснование отказа от затратного подхода

Согласно п. 24 ФСО № 7 а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Соответственно, для данного исследования, посвященного расчету рыночной стоимости нежилого помещения, затратный подход не применялся.

13.2. Обоснование отказа от доходного подхода

Слабостью доходного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости арендных ставок сдаваемого в аренду помещения от его качества. Рынок аренды, будучи ориентирован на средний уровень доходов типичных арендаторов, в недостаточной степени ориентируется на стоимость помещений.

При определении рыночной стоимости помещения стоимость, полученная доходным подходом, отличается от данных реальных продаж более чем на 30%, погрешность при сопоставимости результатов более 35%, а удельный вес доходного подхода составляет менее 15%, что свидетельствует о недостоверности результатов, полученных затратным подходом.

Таким образом, учитывая характер объекта исследования и условия применимости каждого из основных подходов, оценщик счел целесообразным провести исследование объекта недвижимости исключительно в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения продаж.

13.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта сравнительным подходом

Подход с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении исследуемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объекта недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату исследования должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объекта к одному или к диапазону стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объекта сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту исследования.

Принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые имущественные права, условия финансирования сделки, условия сделки, состояние рынка (дата продажи, предложения к продаже), местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью. Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату исследования и являются базой для остальных корректировок.

При применении метода сравнительных продаж для определения рыночной стоимости объекта оценщиком был использован вариант с использованием корректировок по сравнимым продажам. Данные по корректировкам приведены в табличной форме.

Таблицы включают те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между исследуемым объектом и сравниваемыми объектами.

При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости исследуемого объекта оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе данные по предложениям продажи аналогичных объектов, которые относятся к одному с исследуемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения экспертизы. Были проанализированы следующие источники информации: *realty.yandex.ru*, *www.bn.ru*, *www.emls.ru*, *www.restate.ru*, *www.avito.ru* и другие

Первым этапом при выборе объектов-аналогов является формирование генеральной совокупности объектов, рассматриваемых в качестве аналогов для исследуемого объекта. Генеральной совокупностью называют множество всех рассматриваемых аналогичных объектов. Далее оценщик на основании анализа формирует репрезентативную выборку, куда попадают объекты-аналоги, наиболее близкие к исследуемому объекту по значениям основных ценообразующих факторов.

Также из выборки генеральной совокупности, в соответствии с принципами оценки, «отбрасывают» единичные объекты, стоимости которых (руб./за 1 ед. сравнения) находятся на нижней и верхней границе диапазона. Таким образом, в качестве объектов-аналогов оценщик выбирает объекты, стоимости которых (руб./за 1 ед. сравнения) отвечают нормальному Гауссовскому распределению.

Визуальный осмотр и анализ технической документации объектов, выбранных в качестве аналогов, оценщик не проводил. Характеристики объектов-аналогов получены из объявлений о продаже, размещенных в сети интернет (фотографии экранных страниц и ссылки на источники приведены ниже), и уточнены в результате переговоров с собственниками и представителями собственников объектов. Характеристики помещений, использованные при расчете рыночной стоимости исследуемого объекта, представлены ниже.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади объекта недвижимости, что является типичным для данного сегмента рынка.

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

Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение – Москва, район: Черёмушки, Академический, Гагаринский;
- тип объекта – торговое помещение;
- площадь -до 1500 кв. м.

С учетом характеристик оцениваемого объекта оценщик выбирал максимально возможное количество объектов-аналогов, которые максимально сопоставимы по основным ценообразующим факторам.

На рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету.

Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Выборка предложений по продаже торговых помещений в р-не Академический, Черёмушки ⁷

Свободное назначение, 207,9 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 70/11
 📍 Университет · 14 мин. пешком 📍 Профсоюзная · 12 мин. на транспорте

207,9 м²
Площадь


1 из 9
Этаж

Занято
Помещение

98 000 000 Р ↓
 471 381 Р за м²
 Включены НДС

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Point Estate Commerce 🏆
 📄 Документы проверены

Лот: 80639. Анна. К продаже предлагается торговое помещение расположенное на Ленинском проспекте, пешая доступность от ст. м. Университет. Общая площадь 207,9 кв. м., помещение в одном уровне. Большие витрины, отдельный вход. Помещение занимает в настоящий момент сетевой салон красоты Монз. Актуальная стоимость, согласованная с собственником.



Своб. назнач. 568 м² за 300 млн. руб. · Под торговую площадь
 УСН · 528 169 руб. за м²
 📍 Профсоюзная · 19 минут пешком
 Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, м. Профсоюзная, Ленинский проспект, 75/9

Продан помещение на Ленинском пр-те д.75/9. Общая площадь 568м2. 1 этаж = 307м2, подвал= 261м2. Помещение угловое. Витрины в пол. Витрины на Ленинский пр-т и на Ломоносовский пр-т. Сделан хороший ремонт. Два входа. 80кВт. Высокий рекламный потенциал. Проходное...

+7 916 812-00-76 ❤ В избранное 📄 Показаться

Свободное назначение, 245 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Профсоюзная ул., 7/12
 📍 Новые Черемушки · 2 мин. на транспорте 📍 Академическая · 4 мин. пешком
 📍 Профсоюзная · 8 мин. пешком

245 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

129 972 500 Р ↓
 530 500 Р за м²
 УСН

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 47993978

Престижный район для ведения собственного бизнеса или приобретения готового арендного бизнеса. Деление на блоки позволяет максимально выгодно сдавать площади на первой линии. Витринные окна, высокие потолки и интенсивный пешеходный трафик сопровождается свободным назначением. Комфортные технические показатели: электричество, кондиционирование.

Торговая площадь, 398 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Профсоюзная ул., 22/10К1
 📍 Профсоюзная

398 м²
Площадь

1 из 8
Этаж

Свободно
Помещение

188 000 000 Р ↓
 472 362 Р за м²

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Gladston 🏆
 📄 Документы проверены

Предложение на продажу 18622.

Продажа арендного бизнеса на улице Профсоюзная ЮЗАО г.Москвы.
 . Объект расположен на первом этаже и в подвале жилого здания. До станции метро "Профсоюзная" - 2 минуты пешком. Первая линия домов. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Густонаселенный жилой массив с развитой инфраструктурой. Высокий рекламный потенциал, витрины. Общая площадь - 398 кв.м, из них первый этаж - 198 м2, подвал - 200 м2. Два отдельных входа со стороны ул. Профсоюзная. Рядом остановка общественного транспорта.

⁷ Источник информации: <https://www.cian.ru>

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5–143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

Торговая площадь, 116 м²
в торговом центре «на ул. Цюрупы, 28»
Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Цюрупы, 28
▲ Новые Черемушки - 9 мин. пешком

116 м² Площадь
1 из 2 Этаж
Свободно Помещение

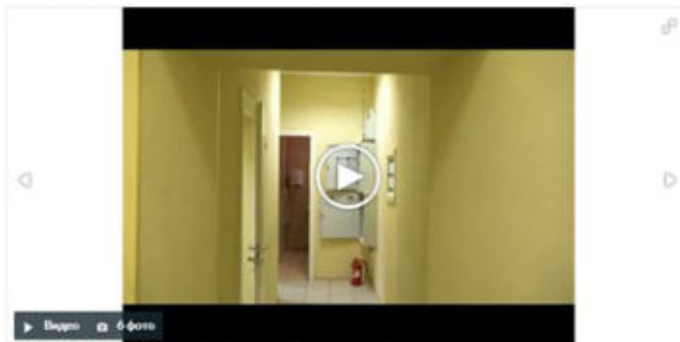


45 000 000 Р
387 932 Р за м²

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Malina Property
Документы проверены

Свободное назначение, 192 м²
Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ломоносовский просп., 18 На карте
▲ Университет - 7 мин. пешком ▲ Профсоюзная - 26 мин. пешком
▲ Академическая - 31 мин. пешком

В избранное



Собственник!
192 м² Площадь
1 из 9 Этаж
Свободно Помещение

Арендный бизнес, 159,8 м²
Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Профсоюзная ул., 1/24 На карте
▲ Академическая

В избранное



159,8 м² Площадь
1 Этаж
900 000 Р/мес. Прибыль
Арендный бизнес Назначение



120 000 000 Р
625 000 Р за м²

+7 909 686-08-98

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера

Пожалуйста, сообщите, что вы читаете объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

ID 1967836 УТВЕРЖДАЮЩАЯ КОМПАНИЯ
-РКО:
Нет отзывов
Есть 43 объекта



130 000 000 Р

+7 962 365-22-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера

Пожалуйста, сообщите, что вы читаете объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Специалист работает с 10:00 до 19:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79623652273

Написать сообщение

Анализ средних цен предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости показал следующие результаты: диапазон составляет от 390 000 руб./кв. м до 820 000 руб./кв. м.

Все найденные оценщиком потенциальные объекты-аналоги приведены далее по тексту. При отборе объектов-аналогов оценщик руководствовался всеми доступными возможностями для получения информации об объектах-аналогах и принимал все

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5–143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

полученные сведения в качестве достоверных.

При реализации сравнительного подхода оценщик предпринял следующие шаги:

- провел сравнение каждого потенциального объекта-аналога с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, чтобы определить различия потенциальных объектов-аналогов в выборке с объектом оценки;
- сделал вывод о возможности использования конкретного объекта в качестве аналога для объекта оценки, либо отказ от использования объекта в качестве аналога.

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов

По мнению оценщика, все потенциальные объекты-аналоги, учитывая их характеристики, могут быть приняты в качестве аналогов для объекта оценки. Принт-скрины интерне-страниц, содержащие сведения по выбранным в качестве аналогов объектам, представлены ниже.

Описание объектов-аналогов

Свободное назначение, 568 м²
Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 75/9 На карте
📍 Университет - 12 мин. пешком 📍 Профсоюзная - 19 мин. пешком
📍 Академическая - 4 мин. на транспорте

300 000 000 ₽
528 170 ₽ за м²
🔔 Следить за изменением цены
УСН
+7 916 812-00-76
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.
В объявлении указан временный номер.
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение

ID 627401

568 м² Площадь
1 из 9 Этаж
Занято до авг 2022 Помещение

Продаем помещение на Ленинском пр-те д.75/9.
Общая площадь 568м2.
1 этаж = 307м2, подвал= 261м2. Помещение угловое. Витрины в пол. Витрины на Ленинский пр-т и на Ломоносовский пр-т. Сделан хороший ремонт.
Два входа. 80кВт. Высокий рекламный потенциал. Проходное, проездное место.
Парковка.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/274854874/>

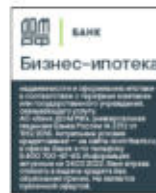
ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5–143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

Торговая площадь, 398 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Профсоюзная ул., 22/10К1

Профсоюзная



188 000 000 Р

472 362 Р за м²

398 м²
Площадь

1 из 8
Этаж

Свободно
Помещение



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Gladston

Документы проверены

Предложение на продажу 18622.

Продажа арендного бизнеса на улице Профсоюзная ЮЗАО г.Москвы.

Объект расположен на первом этаже и в подвале жилого здания, До станции метро "Профсоюзная" - 2 минуты пешком. Первая линия домов. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Густонаселенный жилой массив с развитой инфраструктурой. Высокий рекламный потенциал, витрины. Общая площадь - 398 кв.м, из них первый этаж - 198 м2, подвал - 200 м2. Два отдельных входа со стороны ул. Профсоюзная. Рядом остановка общественного транспорта.

Помещение сдано в аренду федеральной обувной сети "Эконика" (383,6 м2), договор краткосрочный по 30.11.2019 г. Арендуют в этом месте более 10 лет. Так же помещение арендует сеть кафе-пекарен "Хлеб с маслом" (14,4 м2), договор по 27.04.2020г.

Этажи с -1 по 1.

Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Ресторанная вытяжка. Витрины. Место для рекламы. Проходное и проездное место.

Арендный бизнес. Окупаемость с индексацией: 9 лет. Ежегодная индексация: 5%. По первому году: 11 год. Доходность с индексацией: 11.11%. Доходность с индексацией: 11.11%. По первому году: 9.09%. Присутствует арендатор: Магазин, Пекарня. Срок договора: 2 года.

Без комиссии.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/229012529/>

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5–143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

Свободное назначение, 192 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ломоносовский просп., 18 [На карте](#)

📍 Университет - 7 мин. пешком 📍 Профсоюзная - 26 мин. пешком

📍 Академическая - 31 мин. пешком

📌 В избранное

САНКТПЕТЕРБУРГСКИЙ
БАНК
Бизнес-ипотека

Ипотечное кредитование для юридических лиц
Ипотечное кредитование для физических лиц
Ипотечное кредитование для физических лиц
Ипотечное кредитование для физических лиц
Ипотечное кредитование для физических лиц
Ипотечное кредитование для физических лиц
Ипотечное кредитование для физических лиц
Ипотечное кредитование для физических лиц
Ипотечное кредитование для физических лиц
Ипотечное кредитование для физических лиц

120 000 000 Р

625 000 Р за м²

+7 909 686-08-98

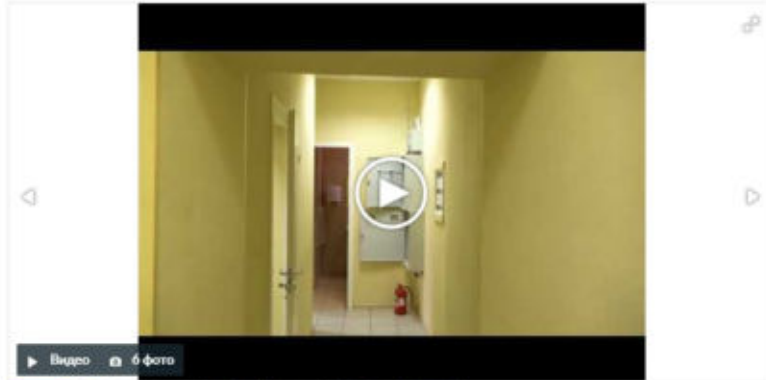
📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 1967836 **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

PRO
Нет отзывов
Еще 43 объекта



Собственник!

192 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Выгодное предложение!!!

Шикарный street - retail около метро от собственника!

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ предложение в густо населенном спальнике на западе Москвы!
БЕЗ КОМИССИИ, напрямую от Собственника.
Шаговая доступность от метро Университет, Большого Московского Цирка и остановок общественного транспорта. Свободная парковка напротив Помещения. Плотность населения составляет свыше 12,5 тысяч человек. Сложившееся торговое соседство известных брендов - обеспечит ВЫСОКУЮ ПОКУПАТЕЛЬСКУЮ СПОСОБНОСТЬ!!!

<https://www.cian.ru/sale/commercial/270705368/>

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

Арендный бизнес, 159,8 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Профсоюзная ул., 1/24 На карте

Академическая

В избранное



130 000 000 Р

+7 962 365-22-73

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 10:00 до 19:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79623652273

Написать сообщение



159,8 м²

Площадь

1

Этаж

900 000 Р/мес.

Прибыль

Арендный бизнес

Назначение

м. Профсоюзная. На выходе из метро. 1 минута. Готовый арендный бизнес! Без комиссии. Продажа торгового помещения. Площадь - 159,8 кв.м, расположено на 1 этаже: 94,7 кв.м, подвал: 65,1 кв.м. Высота потолков 1 этаж - 3,7 м; подвал - 2,7 м, электричество 25 кВт, открытая залная планировка, санузел, торговый зал, входы: 1 отдельный с фасада, 1 со двора, коммуникации центральные. Здание: жилой кирпичный 8-ми этажный дом 1957 года постройки. В помещении работает арендатор: сеть гастрономов Ферма. Долгосрочный договор аренды 5 лет, МАП - 900.000 рублей, индексация 5%, коммунальные платежи и электричество оплачиваются отдельно. ГАП - 10.800.000 рублей, УСН. Прямая продажа. Первая линия, отличная видимость помещения, интенсивный пешеходный трафик от 1500 чел/час. Густонаселенный район с развитой инфраструктурой и сложившимся торговым окружением. Высокие потолки, отдельный вход с фасада, возможность размещения

<https://www.cian.ru/sale/commercial/269627285/>

Таблица 11.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	ОБЪЕКТЫ СРАВНЕНИЯ			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	руб.		300 000 000,00	188 000 000,00	120 000 000,00	130 000 000,00
Площадь объекта	кв.м	1027,30	568,00	398,00	192,00	159,00
Цена предложения	руб./кв.м		528 169,01	472 361,81	625 000,00	817 610,06
Корректировка	%		-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Величина корректировки	руб.		-15 845	-14 171	-18 750	-24 528
Цена продажи (факт реальной сделки)	руб./кв.м		512 323,94	458 190,95	606 250,00	793 081,76
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		512 323,94	458 190,95	606 250,00	793 081,76
Условия финансирования сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		512 323,94	458 190,95	606 250,00	793 081,76
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		512 323,94	458 190,95	606 250,00	793 081,76
Состояние рынка (дата продажи, предложения к продаже)		дек.22	июн.22	январ.22	июн.22	июн.22
Корректировка	%		0,00%	11,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	50 401,01	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		512 323,94	508 591,96	606 250,00	793 081,76
Скорректированная цена (база для последующих корректировок)	руб./кв.м		512 323,94	508 591,96	606 250,00	793 081,76
Местоположение		Москва, Нахимовский пр., д.61	Москва, Ленинский пр., д.75/9	Москва, Профсоюзная ул., д.22/10к1	Москва, Ломоносовский пр., д.18	Москва, Профсоюзная ул., д.1/24
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		512 323,94	508 591,96	606 250,00	793 081,76
Расстояние до метро		5 мин. пешком	12 мин. пешком	5 мин. пешком	7 мин. пешком	5 мин. пешком
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5–143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

Скорректированная цена	руб./кв.м		512 323,94	508 591,96	606 250,00	793 081,76
Доступ к объекту		Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		512 323,94	508 591,96	606 250,00	793 081,76
Общая площадь	кв.м	1027,30	568,00	398,00	192,00	159,00
Корректировка	%		-14,00%	-14,00%	-32,00%	-32,00%
Величина корректировки	руб.		-71 725,35	-71 202,87	-194 000,00	-253 786,16
Скорректированная цена	руб./кв.м		440 598,59	437 389,09	412 250,00	539 295,60
Этаж расположения		Первый этаж, подвал	Первый этаж, подвал	Первый этаж, подвал	Первый этаж	Первый этаж, подвал
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	-20 612,50	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		440 598,59	437 389,09	391 637,50	539 295,60
Наличие отдельного входа		Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		440 598,59	437 389,09	391 637,50	539 295,60
Состояние отделки		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		440 598,59	437 389,09	391 637,50	539 295,60
Функциональное назначение		Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		440 598,59	437 389,09	391 637,50	539 295,60
Для выводов:						
Общая чистая коррекция	руб./кв.м		-71 725,35	-20 801,87	-214 612,50	-253 786,16
Общая чистая коррекция	в %		-14,00%	-4,54%	-35,40%	-32,00%
Итоговая стоимость 1 кв.м объекта исследования (статистическая обработка)	руб./кв.м	452 230,19				
Общая площадь	кв.м	1 027,30				
Стоимость объекта исследования, руб.			464 576 077,90			

Таблица 12.

Определение погрешности вычислений

Показатель	Значение
Среднее арифметическое (по откорректированным удельным показателям стоимости объектов-аналогов), руб.	452 230,19
Стандартное отклонение, руб.	62 202,39
Коэффициент вариации, %	13,75%

Значение коэффициента вариации 13,75% говорит о допустимой точности полученного значения.

Пояснения к проводимым корректировкам**Скидка на торг**

Цена реальной сделки, как правило, отличается от цен предложения, указанных в листингах продаж. Корректировка в размере 3% определена в результате опроса специалистов московских агентств недвижимости по состоянию на дату оценки: АН «ПРОСТОР-Недвижимость» (тел. (495) 921-21-71), АН «МИЭЛЬ» (тел. (495) 777-33-77), АН «Этажи Москва» (тел. (495) 120-00-05), АН «ГК БЕСТ-НЕДВИЖИМОСТЬ» (тел. (495) 424-61-16).

Корректировка цен по последовательным элементам сравнения**Корректировка на передаваемые имущественные права**

Цена на объекты недвижимости определяется выгодой от переданных прав на них. Корректировка не проводилась, так как объект оценки и аналоги имеют одинаковые имущественные права.

Корректировка на условия финансирования сделки

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, влияющих на цену. Корректировка не проводилась, так как условия финансирования соответствуют рыночным.

Корректировка на условия рынка (дата продажи, предложения к продаже)

Корректировка на дату продажи связана с изменением цен на объекты недвижимости с течением времени.

Корректировка проводилась с использованием метода использованием индекса инфляции, который предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным и реализуется формулой:

$$K = (k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n) * 100\%$$

где K – величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно),

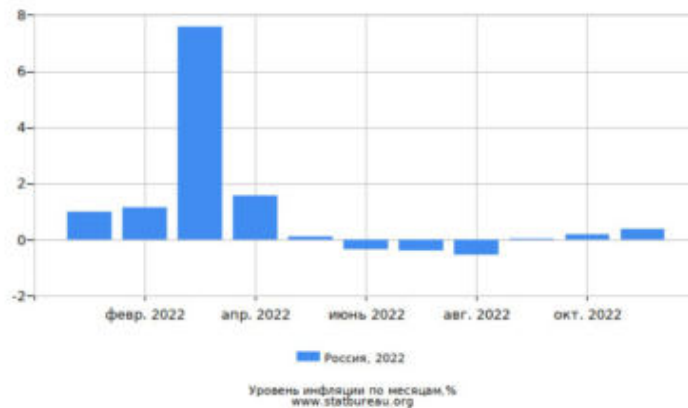
k_1, k_2, k_3 – индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога),

k_n – индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки.

Используемый для расчетов месячный уровень инфляции⁸, который рассчитывается за один календарный месяц (с первого по последнее число) представлен ниже:

⁸ <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation>

	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Всего
За месяц, %	0,99	1,17	7,61	1,56	0,12	-0,35	-0,39	-0,52	0,05	0,18	0,37		11,06



Корректировки цен по независимым элементам сравнения

Корректировка по местоположению

Корректировка равна 0, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в одном районе в сходных условиях местоположения.

Корректировка по расстоянию до метро равна 0, так как все объекты находятся на равном удалении от станций метрополитена.

Корректировка на доступ к объекту равна 0, так как все объекты имеют свободный доступ.

Корректировка на общую площадь проведена с использованием сведений, содержащихся в Справочнике оценщика недвижимости-2021⁹.

		Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.						
	от 0 до 50	1,00	1,07	1,34	1,68	1,95	2,00
	от 50 до 125	0,93	1,00	1,24	1,56	1,82	1,86
	от 125 до 300	0,75	0,80	1,00	1,25	1,46	1,50
	от 300 до 750	0,60	0,64	0,80	1,00	1,17	1,19
	от 750 до 1500	0,51	0,55	0,68	0,86	1,00	1,02
	от 1500	0,50	0,54	0,67	0,84	0,98	1,00

Корректировка на этаж

Объект оценки расположен в подвале и на первом этаже: площадь подвала 480,8 кв. м, площадь первого этажа 546,5 кв. м.

Для определения корректировки на расположение части помещений в подвале использован Справочнике оценщика недвижимости-2021. Среднее значение отношения удельной цены объекта торгового назначения, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта на первом этаже составляет 0,81 для Москвы.

Величина корректировки, вводимой в стоимость объектов-аналогов, определяется по формуле:

⁹ Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021

$$BK = \left(\frac{(D_{НЭО} \times D_{НСНЭ} + D_{ПЭО} \times D_{АСПЭ})}{D_{НЭА} \times D_{НСНЭ} + D_{ПЭА} \times D_{АСПЭ}} \right)^{-1}$$

где:

- BK - величина вводимой корректировки на особенности расположения помещений;
- D_{НЭО} - доля площадей надземных этажей объекта оценки;
- D_{ПЭО} - доля площадей подвала объекта оценки;
- D_{НЭА} - доля площадей надземных этажей объекта-аналога;
- D_{ПЭА} - доля площадей подвала объекта-аналога;
- D_{НСНЭ} - доля дохода, приходящаяся на долю надземных этажей (равна 1);
- D_{АСПЭ} - доля дохода, приходящаяся на долю подвала - 0,81.

Объекты-аналоги №1, №2, №4 также состоят из помещений, находящихся в подвале и на первом этаже. Соотношение площадей на разных этажах практически соответствует соотношению, характеризующему объект оценки, поэтому корректировка на этаж для этих объектов равна 0.

Корректировка на наличие отдельного входа равна 0, так как все объекты имеют отдельный вход.

Корректировка на состояние отделки равна 0, так как все объекты имеют стандартную отделку.

Корректировка на функциональное назначение не проводилась, так как всех объекты имеют торговое назначение.

Рыночная стоимость оцениваемого помещения, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет 464 576 077,90 рубля.

13.4. Согласование результатов расчетов

Рыночная стоимость объекта оценки была рассчитана сравнительным подходом (отказ от применения доходного и затратного подходов приведен выше). Таким образом, стоимость, полученная расчетами в рамках сравнительного подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости исследуемого объекта.

Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 1027,3 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61, кадастровый номер 77:05:0003003:6259 составляет на дату оценки округленно:

464 576 000 (Четыреста шестьдесят четыре миллиона пятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей с учетом НДС¹⁰;

387 147 000 (Триста восемьдесят семь миллионов сто сорок семь тысяч) рублей без учета НДС.

Границы интервалов стоимости объекта оценки лежат в диапазоне от 390 000 руб./кв. м до 820 000 руб./кв. м с учетом НДС.

В качестве границ интервалов были приняты значения интервалов цен по продаже аналогичных объектов недвижимости (см. Анализ рынка объекта оценки)

¹⁰ Ставка НДС 20%.

**14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения площадью 1027,3 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61, кадастровый номер 77:05:0003003:6259, на дату оценки составляет округленно:

464 576 000 (Четыреста шестьдесят четыре миллиона пятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей с учетом НДС¹¹;

387 147 000 (Триста восемьдесят семь миллионов сто сорок семь тысяч) рублей без учета НДС.

¹¹ Ставка НДС 20%.

15. КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СЕРТИФИКАТЫ ОЦЕНЩИКА

Оценка произведена оценщиками ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга».

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 78 № 003088204, ОГРН 1037832012569 от 29 января 2003 года.

Генеральный директор – Маркович В.А.

Непосредственный исполнитель – Ловков Александр Борисович:

- Свидетельство о членстве в СРО (саморегулируемой организации оценщиков) – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» оценщика – Ловкова Александра Борисовича от 15.08.2016 года.
- Диплом о профессиональной переподготовке ПП №0024192 от 14.07.2016 года, выданного Санкт-Петербургским институтом управления по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019876–1 от 21.05.2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

Копии сертификатов, свидетельств и аттестатов прилагаются к отчету.



16. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

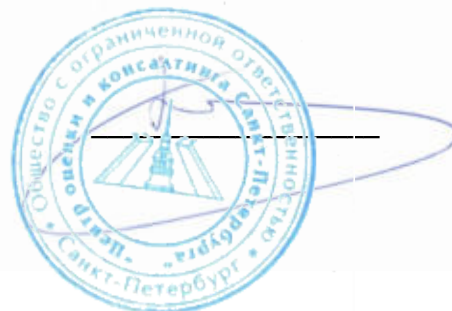
Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашим персональным, профессиональным непредвзятым анализом, мнением и выводом;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемом объекте, являющимся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщику;
- участники составления отчета имеют профессиональное образование в области оценки бизнеса, недвижимости и переоценки основных фондов предприятий;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

В разработке отчета и консультациях принимали участие специалисты:

**Оценщик,
Член СРО –
Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Ловков А.Б.**

**С уважением, генеральный директор
Маркович В. А.**



17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб: Издательство «МКС», 2003.
2. «Основы оценки стоимости недвижимости», М, Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
3. Л. Н. Тэпман Оценка недвижимости. Под ред. проф. В. А. Швандара, М, «ЮНИТИ-ДАНА», 2004.
4. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.
5. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Финансы и статистика, 2008.
6. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
7. Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.

18. ПРИЛОЖЕНИЯ

18.1. Документы исполнителя



Форма №

P	5	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга"

(сокращенное наименование юридического лица)

ООО "Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга"

(фирменное наименование)

зарегистрировано Регистрационная палата Администрации Санкт-Петербурга
(наименование регистрирующего органа)

26 марта 1999 № 84029
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	8	3	2	0	1	2	5	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи 29 января 2003
(дата) (месяц прописью) (год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Приморскому району Санкт-Петербурга
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя инспекции МНС России по Приморскому району Санкт-Петербурга

Ю.Н.Воронов
(подпись, ФИО)

 серия 78 № 003088204



Форма № Р50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического

лица
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"
полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1 0 3 7 8 3 2 0 1 2 6 6 9

внесена запись об изменении сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц

"03" февраля 2020 года
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)
2 2 0 7 8 0 0 5 9 9 0 9 2

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	Количество видов экономической деятельности, которыми занимается юридическое лицо, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц	3
2	Код по ОКВЭД	88.31.5
3	Тип сведений	Основной вид деятельности
4	Наименование вида деятельности	Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
5	Причина внесения сведений	Изменение из реестра
6	Код по ОКВЭД	91.20.2
7	Тип сведений	Основной вид деятельности
8	Наименование вида деятельности	Судебно-экспертная деятельность
9	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
10	Код по ОКВЭД	88.31.5
11	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
12	Наименование вида деятельности	Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
13	Причина внесения сведений	Внесение в реестр

Сведения о заявителе при данном виде регистрации

14	Вид заявителя	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
15	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037832012059
Данные заявителя, физического лица		
16	Фамилия	МАРКОВИЧ
17	Имя	ВАДИМ
18	Отчество	АЛЕКСАНДРОВИЧ
19	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	78020063113
20	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	78020063113

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

21	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ УЧРЕД ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
22	Документы представлены	на бумажном носителе
23	Наименование документа	РЕШЕНИЕ
24	Документы представлены	на бумажном носителе

Лист записи выдан налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу

наименование регистрирующего органа

"03" февраля 2020 года
(число) (месяц прописью) (год)

Заместитель начальника отдела



Леушина Александра Александровна
Подпись, фамилия, инициалы

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ
РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ
«АНАЛИЗ НАДЕЖНОСТИ КОМПАНИЙ»
РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР: РОСС RU.32136.04САЦО

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Выдан: Общество с ограниченной ответственностью
"Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга"
ИНН: 7814100399. ОГРН: 1037832012569
Юридический адрес: 197348, Россия, г. Санкт-Петербург, пр-кт Коломяжский, 18

ООО "Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга" подтвердило действующее законодательство РФ в области поставок продукции (работ, услуг), и способность их осуществления требуемого качества в установленные контрактом (договорами, соглашениями) сроки.

Соответствует требованиям, установленным частью 1.1 статьи 31 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»

Соответствует требованиям, установленным частью 7 статьи 3 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

Настоящим сертификатом подтверждается:
ООО "Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга"
Включено в реестр «Анализ Надежности Компаний»
(на основании исследования, проведенного ООО «Аналитический центр Эксперт»
*Сертификат теряет свою силу, в случае внесения организации в федеральный (региональный) реестр недобросовестных поставщиков (сайт реестра: npr.fas.gov.ru)

Дата выдачи: 06.02.2020 Действителен до: 06.02.2023

Председатель комиссии по сертификации  Соловьев А.В.
М.П.  000408 № Бланка

Настоящий сертификат обязывает организацию поддерживать состояние выполняемых работ в соответствии с вышеуказанным стандартом, что будет находиться под контролем органа по сертификации системы добровольной сертификации «Анализ надежности компаний».

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295



Некоммерческое партнерство
«ПАРТНЕРСТВО СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»
г. Санкт-Петербург

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 35

*Общество с ограниченной
ответственностью*

*« Центр оценки и консалтинга
Санкт - Петербурга »*

является Членом некоммерческого партнерства
«ПАРТНЕРСТВО СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»

По решению Правления Партнерства от 13 февраля 2017 года

Генеральный директор
НП «Партнерство судебных экспертов»



Сухорукова А.А.

Дата выдачи: 13 февраля 2017 года

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosocet.ru, mail@srosocet.ru

**Выписка № 12492
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Ловков Александр Борисович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 15.08.2016 года за
регистрационным номером № 2100**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.08.2016 г.

Дата составления выписки 15.08.2016 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001849
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).

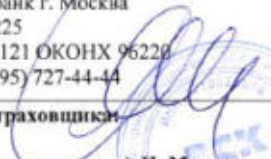

Страхователь	Ловков Александр Борисович	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
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:		
1. 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.		

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

2. 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).

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:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44</p>	<p>Ловков Александр Борисович Дата рождения: 25.06.1963 Место рождения: г. Ленинград Паспорт: 4008 645363 выдан ТП № 57 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском районе г. Санкт-Петербурга. 23.10.2008 код подразделения: 780-057 Адрес регистрации: 191024, г. Санкт-Петербург, ул. Конная, д. 24, кв. 5</p>
<p>От имени Страховщика</p> <p align="center"> _____ А.Н. Мочалова</p> <p>М. П.</p>	<p align="center"> _____ А.Б. Ловков</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.



ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219372743			
Кадастровый номер: 77:05:0003003:6259			
Получатель выписки: Бармина Екатерина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металогис-Инвест", 3445109706			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6487512466431311092002312198709360	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ КАЧЕСТВА И КОМПЕТЕНЦИИ	
Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 1 раздела 2	Всего листов: 2
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 7
Катастровый номер: 14.12.2022г. № КУВН-401/2022-219372743	77:05:0003003:6259

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНТЕЙ ЮГ", данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:05:0003003:6259-77/051/2022-13 05.07.2022 16:35:07
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	Доверительное управление	
	вид:		
	дата государственной регистрации:		05.07.2022 16:35:07
	номер государственной регистрации:		77:05:0003003:6259-77/051/2022-14
	срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.07.2022 по 15.04.2032
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Правильноша компания "Металполис-Инвест", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, № 0822-94127573, выдан 22.05.2007
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0822-94127573-1, выдан 16.10.2008
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-2, выдан 14.04.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0822-94127573-3, выдан 01.11.2016
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0822-94127573-4, выдан 19.12.2017

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6487512340433101000281298935040
Выдан: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.09.2022 по 18.09.2028

ИННЦИПАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

Лист 4

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего объектов недвижимости	Всего разделов: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 7
Катастровый номер:	77:05:0003003:6259
14.12.2022г. № КУ/ВН-001/2022-219372743	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-5, выдан 26.06.2018
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-6, выдан 06.03.2019
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-7, выдан 22.10.2020
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-8, выдан 24.02.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-9, выдан 24.06.2021
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0822-94127573-10, выдан 02.08.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-11, выдан 07.10.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
внесения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
ВИД:	Аренда
дата государственной регистрации:	07.09.2006 00:00:00
номер государственной регистрации:	77-77-06/046/2006-136
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2006 по 01.10.2031 включительно

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 64579137100428210200281280300000
Выдано: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ИННПИСАТЕЛЬ: ФИО

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

Лист 7

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2		Всего листов раздела 2: 5	
Лист № 5 раздела 2		Всего листов выписки: 7	
Кадастровый номер: 14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219372743		77:05:0003003:6259	
Кадастровый номер:		отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не расколотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, ссылки в отношении объекта недвижимости:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 66712124000311106000251298399366

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.03.2012 по 18.08.2023

ИННОВАЦИЯ, ФАМИЛИЯ

в данном отчете проинформировано и пронумеровано: 71 (семьдесят один) лист
В том числе 18 (восемнадцать) листов приложений
Генеральный директор ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»
Маркович В.А.

