



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

**ОТЧЕТ № 119**

**об оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости -  
нежилого здания площадью 3 913 кв.м, расположенного по адресу: Российская  
Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003)**

**ЗАКАЗЧИК: ООО «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д. У.  
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
«АТЛАНТ» в лице генерального директора Короткова И.А.**

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

**Дата оценки: 27 февраля 2024 года  
Дата составления отчета: 27 февраля 2024 года**



**Санкт-Петербург  
2024 год**

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....	8
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	10
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	11
5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	13
6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ .....	14
7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	15
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	15
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
10. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ПО ОЦЕНКЕ ....	18
11. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ.....	20
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	30
14. ОБЪЕМ, ЭТАПЫ И МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
15. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	49
16. КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СЕРТИФИКАТЫ ОЦЕНЩИКА....	50
17. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	51
18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	52
19. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	53

**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 №922/2334330647 от 27 февраля 2023 года, срок действия с 03 марта 2023 года по 02 марта 2024 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 № 41207 из реестра саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «Экспертный совет», выдана 26.03.2021 года.
5. Копия страхового полиса №2300SB40R4697 от 31 мая 2023 года, выдан САО «ВСК». Срок действия с 01 июня 2023 года по 31 мая 2026 года. Страховая сумма – 300 000 (триста тысяч) рублей. Страхователь: Ловков Александр Борисович.
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 № 019876–1 по направлению «Оценка недвижимости» от 31.05.2021 года.

**Документы по объектам оценки**

1. Копия выписки из ЕГРН от 08.12.2022 года.

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.

№ п/п	Параметр	Информация, содержащаяся в задании на оценку
1	Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое здание площадью 3 913 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003)
2	Информация о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входят объекты оценки	Не является единой совокупностью.
3	Иные сведения, позволяющие идентифицировать и раскрыть характеристики объекта оценки	Не требуются.
4	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» <sup>1</sup> .
5	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».
6	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».
7	Предпосылки стоимости	1) Участники сделки или пользователи

<sup>1</sup> [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_185261/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_185261/)

		<p>объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</p> <p>2) Дата оценки: 27 февраля 2024 года.</p> <p>3) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</p> <p>4) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</p> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.</p>
8	Дата оценки	27 февраля 2024 года
9	Специальные допущения	<p>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.</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 без осмотра 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.</p> <p>Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственности в случае их выявления впоследствии.</p>
10	Специальные допущения	Не требуются.
	Допущения, оказывающие существенное влияние на результат	1) Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится без осмотра исходя

	оценки	из правоустанавливающей и технической документации, предоставленной Заказчиком. 2) Оценка проводится исходя из разрешенного использования объекта оценки. 3) Сведения, указанные в документах, предоставленных Заказчиком, считаются достоверными. 4) Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности в случае их обнаружения. 5) Хотя исходные данные, использованные при составлении настоящего Отчета, были получены из источников, представляющихся надежными и считающиеся достоверными, тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
11	Ограничения оценки	Ограничения оценки отсутствуют.
12	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	1) Отчет предназначен только для указанной в нем цели предполагаемого использования результатов оценки. Отчет действителен только в полном объеме, так как использование отдельных его частей без их взаимосвязи, может привести к непониманию и/или неверным выводам. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 2) Рыночная стоимость, определяемая в данном Отчете, может использоваться только для целей, оговоренных данным Отчетом задач. 3) Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
13	Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе.
14	Формы представления итоговой стоимости	Определение границ интервалов не предусмотрено. Все расчеты произведены в рублях.
15	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Копия выписки из ЕГРН от 08.12.2022 года.

16	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения внешних организаций и специалистов отсутствует.
18	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Любые пользователи отчета об оценке.
19	Специфические требования к отчету об оценке	Специфические требования к отчету об оценке отсутствуют.
20	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	Не требуются.

**Заказчик: ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д. У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»**  
**в лице генерального директора**  
**Коротков И. А.**

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





Господину Короткову И.А.

## 2. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Игорь Александрович, в соответствии с дополнительным соглашением №3 от «19» февраля 2024 года к Долгосрочному договору № АТЛ-2004/21-26(261) об оказании услуг по оценке стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» от 28.04.2021 года, ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», 27 февраля 2024 года сотрудниками компании ООО «Центра оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» была произведена оценка стоимости объекта недвижимости: нежилого здания площадью 3 913 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003).

Для целей оценки оценщик определял справедливую (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 недвижимости (ФСО №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 (IFRS) 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.

Оценка произведена без осмотра, на основании анализа рынка недвижимости Свердловской области, представленных заказчиком оценки документов, а также кон-

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»  
адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс(812)305-90-90; тел. (812)967-82-95

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

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

**Справедливая (рыночная) стоимость нежилого здания площадью 3 913 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003), без учета НДС, на дату оценки округленно составляет:**

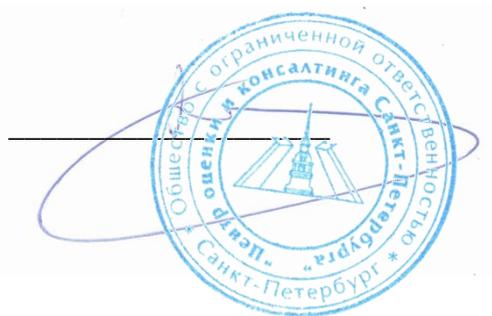
**472 737 700 (Четыреста семьдесят два миллиона семьсот тридцать семь тысяч семьсот) рублей.**

Дата оценки: 27 февраля 2024 года  
Дата составления отчета: 27 февраля 2024 года

**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.**



### 3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2.

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Нежилое здание площадью 3 913 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003)
<b>Дата оценки:</b>	27 февраля 2024 года
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки:</b>	472 737 700 рублей.
<b>Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:</b>	<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 возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а,</p>

	<p>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>
<b>Дата составления и порядковый номер отчета:</b>	27 февраля 2024 года, №119.
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Дополнительное соглашение №119 от «19» февраля 2024 года к Долгосрочному договору № АТЛ-2004/21-26(261) об оказании услуг по оценке стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» от 28.04.2021 года

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

- настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением права собственности. Право собственности считается достоверным. Оцениваемое право собственности считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете;

- в данном отчете оценивается право собственности на объекты при допущении, что отсутствуют обременения (ограничения) права собственности;
- оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- 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;
- 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;
- перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемых объектов;
- настоящий анализ не рассматривал права землепользования в отношении недр объектов. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов 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 объектов;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов, и не является гарантией того, что объекты будут проданы 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 объектов оценки, относятся к профессиональному мнению специалиста, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке;
- округление результатов принято до 1 000 рублей;
- оценка проводится без осмотра объектов оценки, на основании информации, предоставленной заказчиком, в процессе оценки оценщик исходил из предположения о достоверности представленных заказчиком для проведения оценки данных;
- по оценочному суждению оценщика определение справедливой стоимости по МСФО тождественно определению рыночной стоимости по ФЗ № 135 от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ».
- оценка производится без осмотра на основании информации, полученной из документов, представленных для проведения оценки заказчиком.

## 5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

### 5.1. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 3.

<b>Организационно-правовая форма и наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»
<b>Свидетельство о государственной регистрации юридического лица:</b>	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 78 № 003088204
<b>Юридический адрес:</b>	197348, г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143
<b>Фактический адрес:</b>	197348, г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143
<b>Генеральный директор:</b>	Маркович Вадим Александрович
<b>Телефон/факс:</b>	(812) 305-90-90 (812) 967-82-95
<b>Банковские реквизиты:</b>	ИНН 7814100399, КПП 781401001, р/с 40702810224000012214 в обособленном подразделении АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), расположенном по адресу: г. Москва, Цветной б-р, д. 18, ИНН 7736046991, КПП 770201001, БИК 044525976, к/сч 30101810500000000976 в ГУ Банка России по ЦФО, ОГРН 1037832012569 от 29.01.2003 года, ОКПО 50858142, ОКАТО 40270564000
<b>Сведения о страховании ООО «Центра оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»:</b>	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/2334330647 от 27 февраля 2023 года, срок действия с 03 марта 2023 года по 02 марта 2024 года, страховая сумма – 5 000 000 рублей.

### 5.2. Сведения об оценщике

Таблица 4.

<b>ФИО</b>	Ловков Александр Борисович
<b>Квалификация и документы о профессиональном образовании</b>	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 движимого имущества» № 024237–2 от 08.07.2021 года, действующий до 08.07.2024 года.
<b>Членство в СРО (саморегулируемой организации оценщиков)</b>	Член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» (бланк № 002100 от 15.08.2016 года).
<b>Стаж работы в оценочной деятельности, лет</b>	7

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

### 5.3. Сведения о заказчике

**Таблица 5.**

<b>Организационно-правовая форма и наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «02» ноября 2010 г. № 21–000-1-00778, предоставленную Федеральной службой по финансовым рынкам.
<b>Генеральный директор</b>	Коротков Игорь Александрович
<b>Реквизиты</b>	127051, г. Москва, Цветной бульвар, дом 2, помещение 1 ком. 10. Телефон: (495) 984-25-36. ИНН 3445109706, КПП 770201001. ОГРН 1103460001512 от 26 марта 2010 г. Р/с 40701810800000002420 в Банке ГПБ (АО) г. Москва к/с 30101810200000000823. БИК 044525823

## 6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

**Таблица 6.**

<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	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.
<b>Сведения о независимости оценщика:</b>	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

	<p>Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Ловков Александр Борисович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</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*.

## 8. 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 N 7)», утверждённого Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 года № 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.

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с заданием на оценку оценка проводится без осмотра объектов оценки, на основании информации, предоставленной заказчиком, в процессе оценки оценщик исходил из предположения о достоверности представленных заказчиком для проведения оценки данных.

Оценка произведена в соответствии с дополнительным соглашением №3 от 19 февраля 2024 года к Долгосрочному договору № АТЛ-2004/21-26(261) об оказании услуг по оценке стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» от 28.04.2021 года.

Оценщик учел для осуществления последующей оценки имеющиеся особенности оцениваемых объектов, в том числе их местоположение и состояние.

Описание объектов оценки основывается на информации, предоставленной заказчиком и следующих документах:

1. Копии выписок из ЕГРН от 08.12.2022 года.

### Описание объекта оценки

**Наименование объекта оценки:** нежилое здание

**Правообладатель:** собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219290529).

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый номер объекта:** 77:08:0004006:1003

**Кадастровая стоимость объекта оценки** 394510264.33 руб.

**Функциональное назначение:** нежилое здание торгового назначения

**Ограничения использования:** доверительное управление.

**Адрес объекта:** г. Москва, Южное Тушино, ул. Свободы, д. 57

**Административный округ:** Северо-западный административный округ

**Территориально-экономическая зона:** район Южное Тушино

**Расположение относительно основных магистралей:** улица Свободы в непосредственной близости Волоколамское шоссе – приблизительно 3,5 километра. МКАД – приблизительно 4 километра

**Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта:** станция метро «Сходненская» - приблизительно 700 м (8 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости

**Транспортная доступность:** отличная  
**Удобство подъездных путей:** удобный асфальтированный подъезд  
**Проходимость места:** высокая.  
**Особенности экологии района:** удовлетворительная экологическая обстановка  
**Уровень развития инфраструктуры:** высокий  
**Состояние прилегающей территории:** хорошее  
**Ближайшее окружение:** жилая застройка, объекты коммерческого назначения.  
**Степень окружающей застройки:** высокая плотность  
**Площадь земельного участка:** 7464 кв.м.  
**Вид прав на землю:** аренда до 06 июня 2056 года 23  
**Категория земель:** земли населённых пунктов  
**Наличие и состав коммуникаций:** электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление  
**Кадастровый номер:** 77:08:0004006:28  
**Кадастровая стоимость:** 296936356,08 руб.  
**Обустройство участка:** замощение  
**Наличие ограждения:** имеется  
**Общая площадь, кв.м:** 3913,00  
**Этажность строения:** 2  
**Тип здания:** отдельно стоящее капитальное нежилое здание  
**Высота помещений, м:** от 2,60 м.  
**Прочие параметры:** наличие погрузо-разгрузочной зоны  
**Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евро-ремонт):** стандартный ремонт  
**Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах:** для использования объекта по функциональному назначению производство ремонтных работ не требуется  
**Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное):** импортное  
**Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены):** не требует ремонта  
**Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электро-снабжения, водоснабжения, канализации:** оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.  
**Электричество, канализация, отопление, водоснабжение:** от магистральных сетей  
**Год постройки здания:** 1971  
**Данные о проведении ремонта /реконструкции:** ремонт производился.  
**Памятник архитектуры:** нет  
**Строительные конструкции:**  
    фундамент – бетонный;  
    стены – кирпичные;  
    перегородки – кирпичные;  
    перекрытия – железобетонные плиты;  
    кровля – рулонная;  
    полы – плитка керамическая;  
    проемы – ПВХ, металлические  
    отделочные работы – стандартный ремонт  
**Санитарно-технические устройства:**

холодное водоснабжение, канализация,  
электроосвещение, отопление – от централизованных сетей.

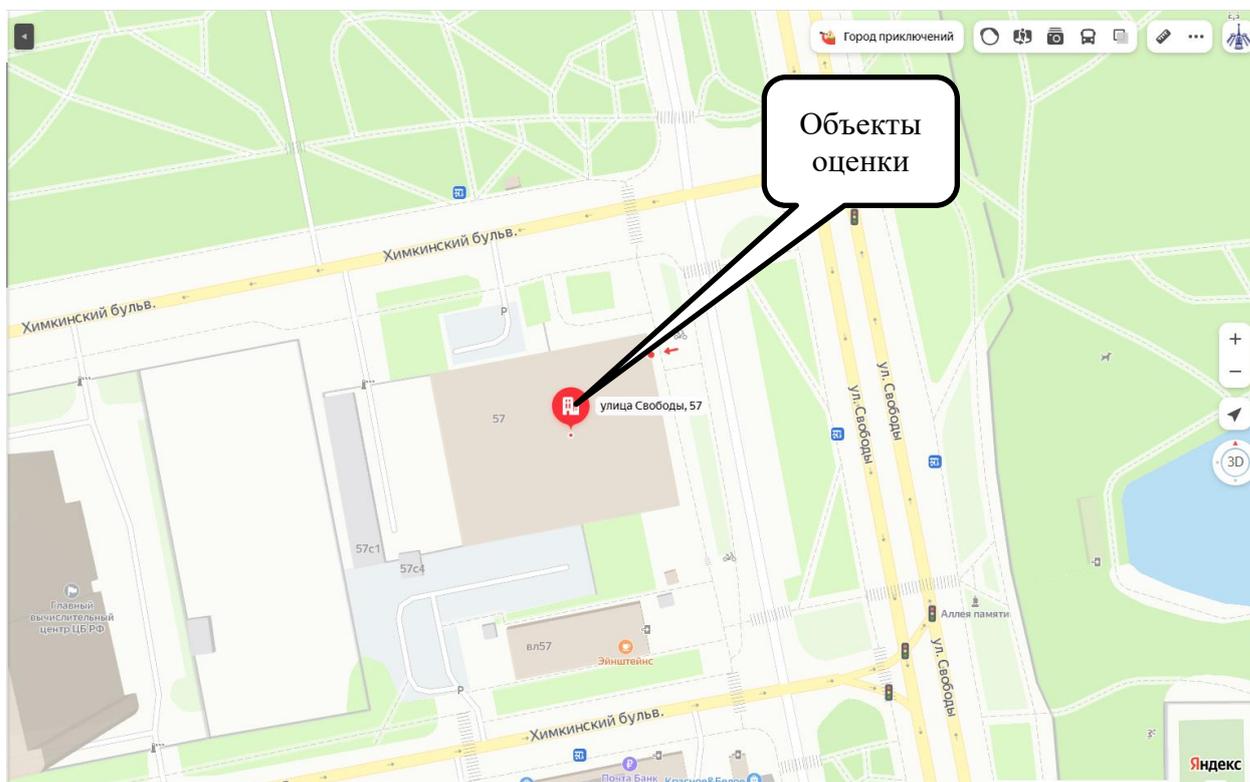
**Физическое состояние объекта:** нормальное (рабочее)

**Данные о внешнем виде фасада дома:** хорошее

**Наличие удобного подъезда:** имеется

**Обеспечение безопасности:** видеонаблюдение, сигнализация

### Карта расположения объектов оценки



## 10. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ПО ОЦЕНКЕ

**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 (залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.).

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Согласно статье 5 ФЗ № 135 от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями) «Об оценочной деятельности», к **объектам оценки** могут быть отнесены:

- 1) отдельные материальные объекты (вещи);
- 2) совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- 3) право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- 4) права требования, обязательства (долги);
- 5) работы, услуги, информация;
- 6) 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.

**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** – 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.

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

**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)

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:

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

### Анализ состояния экономического положения в стране, регионе, а также иных факторов, влияющих на рынок объекта оценки

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся машиностроительный комплекс (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).

В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+38,9% г/г), электрооборудования (+22,8% г/г), автопроизводство (+53,1% г/г), прочих транспортных средств (+21,8% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

Двузначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов – +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре продемонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

В ноябре рост объёмов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4%

м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее.

С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее.

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA.

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускори-лось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

Потребительская активность продолжила расти в ноябре.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

Таблица 7.

**ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>3,6</b>	<b>4,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,8</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,5</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-3,3</b>	<b>1,3</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>7,8</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	1,3	-4,0	2,2	2,6	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-1,9	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,2	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,4	-0,8	6,3	3,7	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>7,5</b>	<b>8,1</b>	<b>9,5</b>	<b>10,2</b>	<b>10,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>6,3</b>	<b>7,4</b>
пищевая промышленность	<b>5,0</b>	<b>3,3</b>	<b>4,2</b>	<b>6,4</b>	<b>5,7</b>	<b>4,2</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,6</b>
в т.ч.												
пищевые продукты	6,2	4,5	5,7	8,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,5	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-6,7	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	<b>4,7</b>	<b>5,7</b>	<b>5,2</b>	<b>7,2</b>	<b>5,6</b>	<b>0,7</b>	<b>3,9</b>	<b>7,2</b>	<b>4,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>5,2</b>	<b>11,6</b>
в т.ч.												
текстильные изделия	0,4	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,6	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	13,2	21,5	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	<b>-1,2</b>	<b>6,1</b>	<b>6,2</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>-10,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>-8,3</b>	<b>-5,9</b>	<b>-1,4</b>	<b>8,7</b>	<b>10,5</b>
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,0	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,5	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	<b>3,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,8</b>	<b>8,4</b>	<b>2,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,9</b>	<b>-5,4</b>	<b>2,9</b>	<b>3,6</b>
химический комплекс	<b>6,2</b>	<b>13,8</b>	<b>15,0</b>	<b>11,2</b>	<b>7,6</b>	<b>-4,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>-6,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,7</b>	<b>8,3</b>	<b>8,7</b>
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,4	11,7	15,6	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	<b>2,9</b>	<b>6,7</b>	<b>5,9</b>	<b>5,2</b>	<b>4,4</b>	<b>-5,1</b>	<b>3,6</b>	<b>-3,5</b>	<b>1,0</b>	<b>5,5</b>	<b>15,2</b>	<b>9,3</b>
металлургический комплекс	<b>9,5</b>	<b>5,7</b>	<b>9,4</b>	<b>9,2</b>	<b>14,9</b>	<b>6,5</b>	<b>3,1</b>	<b>1,6</b>	<b>5,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>9,3</b>	<b>4,1</b>
в т.ч.												
металлургия	3,7	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	8,3	34,5	31,5	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»  
адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс(812)305-90-90; тел. (812)967-82-95

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>23,3</b>	<b>28,8</b>	<b>28,2</b>	<b>37,9</b>	<b>32,0</b>	<b>3,5</b>	<b>-5,7</b>	<b>-6,6</b>	<b>-9,9</b>	<b>-8,7</b>	<b>3,6</b>	<b>11,8</b>
<i>в т.ч.</i>												
<i>компьютеры, электроника, оптика</i>	34,7	38,9	31,4	42,7	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
<i>электрооборудование</i>	22,6	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
<i>машины и оборудование, не вкл. в другие группировки</i>	5,5	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
<i>автотранспортные, прицепы и полуприцепы</i>	12,7	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
<i>прочие транспортные средства и оборудование</i>	29,5	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
<b>прочие производства</b>	<b>7,7</b>	<b>2,3</b>	<b>13,4</b>	<b>19,7</b>	<b>6,0</b>	<b>-4,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>-7,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,9</b>	<b>4,3</b>
<i>в т.ч.</i>												
<i>мебель</i>	25,9	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
<i>прочие готовые изделия</i>	9,6	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	3,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>7,1</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-1,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>	<b>3,4</b>	<b>-1,7</b>	<b>-9,3</b>	<b>-3,3</b>	<b>-6,3</b>	<b>-7,5</b>	<b>-6,1</b>	<b>8,1</b>	<b>12,6</b>

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\*С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

Годовая инфляция в Санкт-Петербурге увеличилась и составила 6,08% после 5,47% в сентябре. Инфляция в городе была ниже, чем по Северо-Западному федеральному округу (6,49%) и в целом по стране (6,69%). Годовой рост цен на товары и услуги в городе ускорился преимущественно из-за увеличения издержек отдельных производителей, высокого потребительского спроса и переноса в цены товаров произошедшего ранее ослабления рубля.

Годовой темп прироста цен на продовольственные товары в октябре 2023 года повысился до 5,09% после 4,55% в сентябре. Основной вклад внесло ускорение роста цен на мясную продукцию и общественное питание.

Издержки животноводов и птицеводов выросли, так как из-за произошедшего ранее ослабления рубля подорожали импортные кормовые добавки и обслуживание оборудования. Кроме того, в некоторых регионах-поставщиках сократилось производство мяса и яиц, в том числе из-за неблагоприятной эпизоотической ситуации. В результате ускорился рост цен на мясо птицы и яйца, а также замедлилось снижение цен на пельмени, манты, равиоли, сосиски и сардельки.

Годовые темпы прироста цен на общественное питание увеличились. Высокий спрос позволял организациям общественного питания в большей мере переносить возросшие затраты на закупку продуктов в свои цены. Также в октябре увеличилась ставка НДС на отдельные категории их продукции.

Годовой прирост цен на непродовольственные товары в октябре 2023 года составил 4,63% после 4,04% в сентябре. Основной причиной увеличения стала динамика цен на товары длительного пользования.

В октябре потребительская активность оставалась высокой. При этом возможности расширения предложения по-прежнему были ограниченными, в том числе из-за дефицита рабочей силы в отдельных отраслях. Дополнительное влияние на динамику цен на товары длительного пользования оказало произошедшее ранее ослабление рубля. В результате увеличились годовые темпы прироста цен на легковые автомобили и мебель, подорожали в годовом выражении электротовары и бытовые приборы.

Расходы производителей лекарств на закупку импортного сырья выросли из-за произошедшего ранее ослабления рубля, а также повысилась стоимость импортных медикаментов. Это привело к ускорению годового роста цен на медицинские товары.

Годовой прирост цен в сфере услуг увеличился в октябре до 9,28% после 8,52% в сентябре.

Годовые темпы прироста арендной платы за однокомнатные и двухкомнатные квартиры увеличились из-за роста спроса на рынке недвижимости.

Высокий спрос на внутренний туризм стал причиной увеличения в годовом выражении темпов прироста цен на авиабилеты. Дополнительное влияние на динамику цен оказало удорожание авиакеросина.

Годовая инфляция в Северо-Западном федеральном округе в октябре 2023 года ускорилась до 6,49% после 5,86% в сентябре. Это ниже, чем в целом по России (6,69%). Главная причина повышения инфляции в том, что спрос на товары и услуги увеличивался быстрее, чем их предложение. Это позволяет производителям и поставщикам переносить возросшие издержки в цены.

Годовая инфляция в России продолжила повышаться, достигнув 6,69% (в сентябре – 6,00%). Основным фактором устойчивого роста цен – высокий потребительский спрос, который в том числе усиливает перенос возросших издержек в цены. В то же время в октябре преимущественно снижались сильно колеблющиеся от месяца к месяцу цены на плодоовощную продукцию, нефтепродукты и услуги зарубежного туризма.

По прогнозу Банка России, ужесточение денежно-кредитной политики сдержит избыточное расширение внутреннего спроса и ограничит его проинфляционные последствия.

Годовая инфляция в стране в 2023 году сложится в диапазоне 7,0–7,5%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2024 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

**На фоне санкций и ухода многих западных компаний из России резко снизился объем международных авиаперевозок и выездного туризма, сократилось предложение многих импортных товаров длительного пользования.**

Правительством РФ предпринимаются меры по поддержке населения и бизнеса: анонсирована индексация пенсий, пособий и минимального размера оплаты; применен мораторий на банкротство по заявлениям кредиторов, введен мораторий на плановые проверки, предпринимателям предлагаются льготные кредитные программы.

В 2023 году пострадают в первую очередь те отрасли экономики, на которые нацелены санкции, при этом сектор платных услуг населению, принявший самый тяжелый удар в 2020 году, в новый кризис окажется не в худшем положении. Бенефициарами нынешней ситуации станут внутренний туризм, сектор ИТ, а также отрасли военно-промышленного комплекса. Кроме того, формирование вынужденных сбережений у населения может оказать поддержку жилищному строительству.

В целом, экономисты отмечают, что кризис 2023 года, вызванный неэкономическими факторами, не имеет долгосрочной тенденции развития, а вызванный им экономический спад, прогнозируемый многими аналитиками, возможно, значительно переоценен.

*Аналитический обзор подготовлен ООО «ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга». При подготовке аналитических материалов использовалась информация, размещенная на интернет-сайтах:*

*[https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_noyabr\\_dekabr\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.pdf);*

*<https://cbr.ru/press/reginfl/?id=40528>.*

### **Анализ влияния макроэкономических факторов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

Минэкономразвития прогнозирует ускорение роста экономики России в 2024 году на 2%, в 2025 и 2026 годах - до 2,6% и 2,8% соответственно. Такие данные содержатся в параметрах сценарных условий социально-экономического развития РФ на 2024 год и плановый период 2025–2026 годов.

В параметрах сценарных условий на 2024 год и плановый период 2025–2026 годов заложено постепенное снижение цен на Brent – с 80,7 доллара за баррель в 2023 году до 70,6 доллара за баррель в 2026 году.

В прогнозе Минэкономразвития заложена цена на нефть марки Urals в 2023 году в 70,1 доллара за баррель.

Минэкономразвития прогнозирует рост реальных располагаемых доходов населения в 2023 году на 3,4%, реальных зарплат - на 5,4%, сообщил журналистам представитель министерства. По итогам 2022 года оба показателя упали на 1%.

Что касается реальных заработных плат, то прогнозируется, что в 2024–2025 годах они вырастут на 2,8%, в 2026 году - на 2,5%. Осенью Минэкономразвития ожидало рост реальных располагаемых доходов населения в 2023 году на 1,6%, реальных зарплат - на 2,6%.

Значительную поддержку росту доходов населения будут оказывать решения президента в рамках социальной политики. "то в том числе рост довольствия военнослужащих, новые ежемесячные выплаты для семей с детьми от 8 до 17 лет, предоставление помощи в

рамках нового инструмента жилищных пособий в связи с рождением и воспитанием ребенка, индексация ПМ, пенсий неработающих пенсионеров (на 10%) и МРОТ выше инфляции и средних темпов роста зарплат. Кроме того, на стороне роста доходов будет играть фактор низкой безработицы. Осенью Минэкономразвития ожидало рост реальных располагаемых доходов населения в 2023 году на 1,6%, реальных зарплат - на 2,6%.

**Выводы:**

**В базовый вариант развития экономики России заложена реализация активной экономической политики, которая включает в себя реализацию полного комплекса мер по поддержке экономики России, включая программы льготного кредитования, снижение ключевой ставки ЦБ РФ вслед за инфляцией и достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень бюджетных расходов. Данные меры позволят не дополнить структурный кризис циклическим и создадут основу для адаптации экономики страны к новым условиям и перехода к восстановительному росту.**

*При подготовке аналитических материалов использовалась информация, размещенная на интернет-сайте: <https://ria.ru/20230414/vvp-1865355516.html?ysclid=lg19twwfxd181492533>.*

## **12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости**

В 2-23 году отрицательные показатели экономики и денежная эмиссия предвещали инфляцию и девальвацию, а стимулирование государством ипотечного кредитования по относительно низким ставкам поддержали спрос на рынке недвижимости. Эти меры позволили спасти от массового банкротства инфраструктуру рынка недвижимости и строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

Локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался значительный рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними - земельных участков под жильё.

### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность, стабильность и защиту собственности, развитие территорий и инфраструктуры, лучшее положение России по сравнению с другими странами перед лицом мирового кризиса – после окончания кризиса привлекут новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости стабильно развивается.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми ресурсами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Повышаются требования к качеству строительства, нормам площади и функциональным свойствам зданий. Растет спрос на новые и реконструированные здания и помещения. По мере становления экономики нового технологического уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран по-

казала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Раздача денег и кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них. Неизбежно сопутствующие этому дисбалансы между отраслями потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Этому «способствуют» и внешнеполитические, и внешнеэкономические факторы нестабильности (т.н. «зеленая повестка», привязка рубля к мировым валютам, санкции США, украинская истерия, влияние мировых цен на госбюджет и ценообразование при большой импортозависимости и т.д.). Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Нужны экстренные адресные меры госрегулирования, контроля, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых вытянет впоследствии остальную экономику, но при сегодняшнем либерально-рыночном экономическом курсе это маловероятно. В ином случае экономику ждёт высокая инфляция, девальвация рубля, стагнация, рецессия.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

*Источники информации:*

1. <https://statrielt.ru>,
3. <http://www.cbr.ru/>, [http://www.cbr.ru/banking\\_sector/statistics/](http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/),
4. [https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021\\_133000Key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm),
5. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmkg-za-god-vyrosli-na-17>,
6. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

#### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

Объект оценки: нежилое здание площадью 3 913 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003)

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости в российских городах начала стабилизироваться. Во многом этому способствовали уход зарубежных брендов с российского

рынка и сниженная активность потребителей. Теперь же операторы объектов активно замещают магазины свернувшихся сетей ритейлерами из России, Турции и стран постсоветского пространства.

В частности, в период с 9 по 15 января Mall Index (количество посетителей на 1 тыс. кв. м торговых площадей) в торгцентрах Москвы снизился на 9% относительно аналогичного периода прошлого года. В Санкт-Петербурге же снижение составило 6%. На потребителей оказывают влияние снижение покупательной способности и сужение ассортимента из-за ухода зарубежных брендов, отмечают аналитики.

Средний уровень вакантности торговых мест в ТЦ Москвы составляет 15,6%, показатель вырос на 1,9 п. п. за счет расторжения договоров с уходящими международными операторами. В Санкт-Петербурге объем пустующих площадей составляет 10,6% (+6,3 п. п.). Такая динамика проявляется в том числе из-за оптимизации наименее рентабельных магазинов сохраняющих свои позиции игроков. Тенденция давит на рынок, однако процесс замещения уходящих из РФ брендов набирает обороты.

Преимущественно на рынке будут появляться ритейлеры из Турции (74% анонсов), Казахстана (7%), Китая и Индии (по 4%), США, Армении, Японии, Белоруссии и Италии (по 2%). Тем не менее открытие магазинов новых ритейлеров зависит от успеха существующих точек. Что же касается стрит-ритейла в Москве, то доля пустующих площадей составляет 7–10%, но в дальнейшем показатель может сократиться за счет открытия шоурумов российских дизайнеров и новых заведений общественного питания. Кроме того, точки с наиболее высокой проходимостью все равно остаются востребованными, из-за чего возникает их дефицит.

На рынке офисной недвижимости в Москве пустует 9,1% площадей. В дальнейшем этот показатель может составить 12%, однако после его рост остановится. В Петербурге же пустует 10,3% офисов. В I квартале всегда наблюдается рост вакантности таких площадей, отмечают специалисты. Тем не менее вывода на рынок новых проектов в течение ближайших двух-трех лет, по их словам, ждать не приходится.

*При подготовке анализа использовалась следующая информация:*  
<https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10979022> <https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru>,  
<https://multilisting.su>,

### **13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.)

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или по-

токи денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, должен проводиться, исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемого помещения и его технического состояния. Анализ проводится в следующей последовательности. Из всех типичных для данного рынка и юридически разрешенных способов использования объекта на каждом последующем этапе исключаются те, которые не удовлетворяют соответствующему критерию. Далее из всех финансово осуществимых способов использования отбирается тот, который является максимально эффективным.

Поскольку объект недвижимости уже существует, продолжение текущего варианта использования данного объекта недвижимости является наилучшим и наиболее эффективным использованием, так как использование для других целей требует дополнительных финансовых затрат.

Проведенный анализ позволяет Оценщику сделать вывод о том, что цель и задачи проведения оценки, характер произведенных ранее улучшений, местоположение, основной характер функционального использования имеющихся площадей, конкретное расположение (этаж) и вид (встроенные), наличие предполагают существующее использование Объекта оценки как наиболее эффективное. При этом использование будет финансово целесообразным с точки зрения установления разумной арендной платы и допустимым с точки зрения законодательства.

**Продолжение текущего использования нежилого здания, для целей и задач выполнения настоящего Отчета, соответствует наиболее эффективному использованию.**

#### **14. ОБЪЕМ, ЭТАПЫ И МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Процедура оценки рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

**Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку** – на данном этапе было получено задание на оценку, определяющее объект оценки и имущественные права на него, цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения, вид стоимости, дата оценки, срок проведения оценки, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

**Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки** – на данном этапе был проведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны были быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимости объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимостей объекта оценки.

**Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов** – для определения стоимости объекта были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

**Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки** – на данном этапе было проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Заключительным этапом процедуры оценки рыночной стоимости объекта оценки является: **составление отчета об оценке** – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в настоящем отчете.

Структура настоящего отчета сформирована в соответствии с действующими законами и нормативными документами, а именно:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в действующей редакции).
2. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ содержит общие требования к содержанию отчета об оценке (ст. 11 ФЗ № 135). Указаний на структуру отчета в Федеральном законе № 135-ФЗ не содержится.

ФСО VI утверждает вне зависимости от вида объекта оценки обязательные к размещению в тексте отчета разделы и их содержание (п. 7 ФСО VI).

## **14.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке**

### *Затратный подход*

Согласно ФСО № 7 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.

Применительно к объекту оценки Оценщик отмечает, что объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения, в отношении которого рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

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

Таким образом, затратный подход в процессе данной оценки не используется.

#### *Доходный подход*

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- 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.

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

Соответственно, доходный подход в процессе данной оценки не используется.

#### *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.

В распоряжении Оценщика имеется достаточное для оценки в рамках сравнительного подхода количество объектов-аналогов с известными ценами предложений, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам.

Таким образом, в настоящем отчете оценка объекта оценки будет выполнена в рамках сравнительного подхода.

## 14.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта. В соответствии с п. 22б ФСО № 7: «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 соответствии с п. 22в ФСО № 7: «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».

### *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 данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов*

При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости оцениваемых объектов оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе данные по предложениям продажи аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки объектов. Были проанализированы следующие источники информации: <https://realty.yandex.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru> и другие.

Оценщик отмечает, что визуальный осмотр и анализ технической документации объектов, выбранных в качестве аналогов, оценщик не проводил. Характеристики объектов-аналогов получены оценщиком из объявлений о продаже, размещенных в сети интернет (фотографии экранных страниц и ссылки на источники приведены ниже), и в результате переговоров с собственниками и представителями собственников объектов.

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 полученные сведения в качестве достоверных.

## Принт-скрины страниц

### Торговая площадь, 282,1 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилиса Лазиса, 1 [На карте](#)

Планерная 5 мин. Сходненская 19 мин. Беломорская 8 мин.

В избранное Пожаловаться



8 фото



Площадь  
282,1 м<sup>2</sup>

Этаж  
1 из 1

Помещение  
Свободно

Продается нежилое встроенно-пристроенное к жилому дому помещение свободного назначения в пешей доступности от метро "Планерная" (3 мин ходьбы). Помещение угловое находится в окружении жилого массива, рядом остановка общественного транспорта, стихийная парковка. Рекламный потенциал помещения обусловлен его угловым расположением - есть возможность размещения вывески на фасадной и торцевой части. Объектом владеет ООО. Схема сделки обсуждается  
- Высота потолков: 2.8 м

[Читать полностью](#)

#### Условия сделки

Цена	38 000 000 ₽
Ставка	134 705 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

#### О доме

Тип недвижимости Действующее

38 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Стоимость метра ..... 134 705 ₽ за м<sup>2</sup>

[Показать телефон](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**INVEST 7**  
 Документы проверены



РИЕЛТОР  
Отдел продаж INVEST 7  
★ 4,2 - 5

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ КИ  
**Лизинг коммерческой недвижимости**  
минимальный срок 7 лет, стоимость от 10 млн руб. до 100 млн руб. Подробности на



**БЦ «Симонов Плаза»**  
Аренда офисов и торговых помещений от 30 м<sup>2</sup>. 5 минут от метро. Вид на набережную. Паркинг 1500 м/м  
**АРЕНДА ОФИСОВ**  
+7 (495) 135-26-96

Рекламодатель и продавец ООО «СитиНаМале», ОГРН 5107746065994, 117212, г. Москва, Нахимовский пр-кт, дом 24, строение 4.

[Перейти на сайт](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/278274854/>

## Продажа торгового здания в Москве

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 161218)

г. Москва, Пятницкое шоссе д. 29 корпус 1

Митино (пешком 5 мин.)

Просмотров: 9862



Расположение  
Как доехать



Скачать  
презентацию  
объекта

Цена объекта :

110 000 000 ₽

Цена за м2 :

131 264 ₽

Площадь 838 м2

Этаж 1

Планировка Открытая

Отделка Требуется косметический ремонт

Высота потолков 4,3 м

Мощность электроэнергии 140 кВт

Парковка Перед фасадом

Вытяжка Есть

### Коммерческие условия

Цена за м2 : 131 264 руб

Общая стоимость : 110 000 000 руб

Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ

ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

ОПИСАНИЕ

ВОПРОСЫ

Продажа торгового здания 838 м2 на Пятницком шоссе, д.29 корпус 1, д. 10 (5 минут пешком от м. Митино). 1 линия домов.

838 м2 на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 4,3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 140 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Объект располагается в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Стоимость продажи 110 млн. рублей. Без комиссии.

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161218>

## Здание, 1 197 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Строительный проезд, 3А [На карте](#)

**M** Тушинская 5 мин.

В избранное Пожаловаться



Площадь  
**1197.0 м<sup>2</sup>**

Этажность  
**2**

Здание 1197м2 и парковка на 35 машин в Северозападном округе Москвы. Участок 3362м2 (аренда). Удалённость от станции метро Сходненская не более 10 минут пешком. Год строительства 1992. Удобный выезд на улицу Свободы, Волоколамское шоссе и МКАД. В помещениях выполнена стандартная офисная отделка, потолки 3.2 метра центральные коммуникации, огороженная территория. Дополнительно гараж. Имеется большой гараж на два автомобиля (со смотровыми ямами) А также не капитальный склад площадью 300 кв.м. Объект 3504-4985.

### О здании

Высота потолков	3 м	Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Состояние	Дизайнерский ремонт	Общая площадь	1 197 м <sup>2</sup>

Вход: Отдельный с улицы

Парковка: Наземная

### Условия сделки

Цена	165 000 000 ₽
Ставка	137 845 ₽ за м <sup>2</sup>

### О доме

Парковка: Наземная

**165 000 000** ₽

[Следить за изменением цены](#)

Стоимость метра ..... 137 845 ₽ за м<sup>2</sup>

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Телус**

Документы проверены

На ЦИАН  
9 лет

Объектов в работе  
49

<https://www.cian.ru/sale/commercial/242501622/>

## Здание, 554 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш, 65А [На карте](#)

М Спартак 11 мин. М Тушинская 12 мин. М Щукинская 4 мин.

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Печать](#)
[Скачать](#)
[Пожаловаться](#)


 Площадь  
554.0 м<sup>2</sup>


 Этажность  
2


 Год постройки  
1953

Административное здание на первой линии Волоколамского шоссе. Пешая доступность до метро Спартак и стадиона Арена Открытие. Все коммуникации присутствуют. Земельный участок 25 соток в долгосрочной аренде до 2065 года. Есть АГР на 3-х этажное здание площадью 1843 м<sup>2</sup>. ГПЗУ на гаражи, стоянки, коммерческие объекты капитального строительства.

### О здании

Год постройки	1953	Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Требуется косметический ремонт	Категория здания	Действующее
Общая площадь	554 м <sup>2</sup>	Линия домов	Первая

Статус участка	В аренде
----------------	----------

Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	15
----------	----------	-----------------------------	----

### Условия сделки

Цена	77 000 000 Р
Ставка	138 990 Р за м <sup>2</sup>

### О доме

Тип недвижимости	Действующее
Парковка	Наземная

77 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Стоимость метра ..... 138 990 Р за кв

[Показать телефон](#)[Написать](#)

РИЕЛТОР

Тамара Николаевна Кодзоева

★ 3,7 - 3 [Документы агента проверены](#)
<https://www.cian.ru/sale/commercial/272241111/>

Таблица 8.

## Описание объектов-аналогов

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание коммерческого назначения
Год постройки	1971	2003	1996	1992	1953
Местоположение	г. Москва, Южное Тушино, ул. Свободы, д. 57	г. Москва, ул. Вилса Лациса, д. 1	г. Москва, Пятницкое шоссе, д.29, корп. 1.	г. Москва, Строительный проезд, д.3А	г. Москва, Волоколамское шоссе, д.65А
Особенности местоположение	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Планерная» - приблизительно 450м. (5 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Митино» - приблизительно 600м. (6 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Тушинская» - приблизительно 1,8 километров (18 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Спартак» - приблизительно 850 метров (11 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Наличие удобного подъезда	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	2-этажное здание	1-этажное здание	1-этажное здание	2-этажное здание	2-этажное здание
Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение
Класс отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Нормальное (рабочее)

Общая площадь	3913,0	282,10	838,0	1 197,0	554,0
Форма оплаты	-	По договоренностисторон	По договоренностисторон	По договоренностисторон	По договоренностисторон
Вид оплаты	-	По договоренностисторон	По договоренностисторон	По договоренностисторон	По договоренностисторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Доверительноеуправление	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена, руб.		38 000 000	110 000 000	165 000 000	77 000 000
Вид цены (сделка/предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Январь 2024 года	Январь 2024 года	Январь 2024 года	Январь 2024 года
Условия финансирования иналогообложения		без НДС	с НДС	с НДС	без НДС
Источник:		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278274854/">https://www.cian.ru/sale/commercial/278274854/</a> тел. 89175913257	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161218">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161218</a> тел. 84953749077	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242501622/">https://www.cian.ru/sale/commercial/242501622/</a> тел. 89637525328	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/272241111/">https://www.cian.ru/sale/commercial/272241111/</a> тел. 89150361440

Для приведения стоимости наблюдаемых исходных данных к оцениваемому объекту необходимо внести корректировки. В зависимости от состояния объекта по отношению к исходным данным в лучшую или худшую сторону происходит либо увеличение, либо уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон.

Поправка на дату действия цены продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты.

Поправка на уторгование. Поправка на уторгование применяется к ценам предложений. Цены предложения объектов недвижимости отличаются от цен реальных сделок на рынке недвижимости.

Поправка на транспортную доступность. Вводится в зависимости от удобства доступности объектов. При этом учитывается время, затрачиваемое на доступность объекта недвижимости.

Поправка на удобство подъездных путей. Вводится, когда характеристика по данному параметру различается.

Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам аналогов, отличающихся от объекта оценки степенью износа.

Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам аналогов, отличающихся уровнем отделки.

Поправка на конструктивные особенности. Применяется для объектов недвижимости, отличающихся конструктивными элементами. В частности, применение данной поправки сводится к различиям прочности и сроков службы конструктивных элементов.

Поправка на инженерные коммуникации увеличивает или уменьшает стоимость в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры.

Поправка на масштаб. Поправка на масштаб учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем небольших.

Поправка на передаваемые имущественные права. Поправка учитывает объем передаваемых имущественных прав на объект (право собственности, право аренды).

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Учитывает вид оплаты, условия кредитования сделки.

Поправка на условия продажи учитывает нетипичные для рынка условия, например, сделки между аффилированными лицами.

В настоящем Отчете были определены корректировки (поправки) на уторгование, местоположение, удаленность от станций метро, техническое состояние и масштаб. При внесении корректировок за единицу сравнения была принята величина стоимости 1 кв.м. наблюдаемых исходных данных. Ниже представлено объяснение примененных корректировок. По остальным перечисленным признакам, по которым имеют место различия наблюдаемых исходных данных и объекте оценки, при проведении анализа рынка разницы в стоимости обнаружено не было. Также следует отметить, что в рамках соблюдения принципа однозначности во избежание неоднозначного толкования информации, приведенной в настоящем Отчете пользователем Отчета, Оценщиком не вводились корректировки в стоимость наблюдаемых исходных данных по признакам, информация по которым отсутствует.

### Обоснование корректировок

1. Поправка на торг принимается к стоимости предложений всех исходных данных как понижающая. Выбор значения скидки на торг осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения скидки на торг), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций и прочее. Скидка на торг принята по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, [www.miel.ru](http://www.miel.ru)), и составляет 5% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

2. Поправка на местоположение.

Для зданий, аналогичных объекту оценки, большое значение имеют факторы местоположения, они являются ключевыми в ценообразовании рынка недвижимости. Разница может составлять до 70%, согласно информации.

Учитывая достаточно большой диапазон корректировки, величина поправки по данному фактору была определена путем экспертного опроса.

Таблица 9.

### Эксперты-оценщики

№	ФИО, тел.	Место работы	Диплом по оценке, стаж работы
1	Линьков Николай Александрович	ООО «Экспертно-аналитический центр»	ПП № 468432 от 12.03.2005 г., 15 лет
2	Старченко Кирилл Анатольевич	ООО «Оценка, финансы, консалтинг»	ПП-I № 064988 от 24.06.2008 г., 9 лет
3	Строкова Наталья Юрьевна	ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»	ПП № 786520 от 26.06.2006 г., 15 лет
4	Рябинин Андрей Васильевич	ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»	ППК № 079598 от 05.08.2008 г., 9 лет
5	Харченко Валерий Борисович	ООО «Северо-Западный Центр судебно-правовой экспертизы»	ПП № 371135 от 18.07.2001 г., 16 лет

Экспертам был задан вопрос: «На какую величину в среднем цена объекта, выбранного в качестве аналога, будет отличаться от цены объекта оценки с учетом различий в их местоположении?» Экспертам были предоставлены полные сведения относительно локаций объектов-аналогов и объекта оценки.

Ответы экспертов приведены в таблице ниже.

Таблица 10.

### Расчет поправки

№	ФИО эксперта	Поправка для аналога 1, в %	Поправка для аналога 2, в %	Поправка для аналога 3, в %	Поправка для аналога 4, в %
1	Линьков Николай Александрович	25%	50%	30%	-5%
2	Старченко Кирилл Анатольевич	25%	45%	30%	-7%
3	Строкова Наталья Юрьевна	25%	45%	30%	-5%

4	Рябинин Андрей Васильевич	25%	40%	25%	-3%
5	Харченко Валерий Борисович	25%	45%	35%	-5%
	<b>Итого (среднее значение)</b>	<b>25%</b>	<b>45%</b>	<b>30%</b>	<b>-5%</b>

3. Поправка на удаленность от станции метро рассчитывается если сопоставимые объекты расположены на разной удаленности от станций метро и остановок общественного транспорта. Данный вид поправка принят на основе данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location\\_for\\_Moscow\\_2022](https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022)).

*Корректировка на удаленность от станции метрополитена*

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005*Тдм)

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже на дату оценки поправка не применялась.

5. Поправка на конструктивные особенности. Применяется для объектов недвижимости, отличающихся конструктивными элементами. В частности, применение данной поправки сводится к различиям прочности и сроков службы конструктивных элементов. Данный вид поправки не рассчитывался.

6. Поправка на масштаб рассчитывается на 1 кв.м. аналогов и учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем небольших.

При расчете корректировки использовались данные Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза; Справочник типовых рыночных корректировок для рынка жилой недвижимости – 2021. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.). Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$KS = (S_{00} \div S_{0a}) \wedge K_n, \text{ где}$$

$S_{oo}$  – площадь объекта оценки;  $S_{oa}$  – площадь объекта аналога;  
 $K_n$  – коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки

Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости приведены ниже.

Тип объекта	Коэффициент торможения
<b>Здания и помещения</b>	
Офисные	-0.09
Торговые (в т.ч. банковские)	-0.11
Складские и промышленные	-0.10

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и прочее. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ объекта оценки и наблюдаемых исходных данных. Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №4 в размере 10% как понижающая.

8. Поправка на наличие подведенных коммуникаций – увеличивает или уменьшает стоимость объекта оценки в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры. Поправка не применялась.

9. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Данный вид поправки не рассчитывался.

10. Поправка на транспортную достижимость и удобство подъездных путей. Вводится к стоимости наблюдаемых исходных данных в зависимости от удобства транспортной доступности объектов. При этом учитывается время, затрачиваемое на достижимость объекта недвижимости. Отобранные наблюдаемые исходные данные и объект оценки имеют одинаковую транспортную доступность и удобный подъезд. Корректировка по данному фактору не производилась.

11. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Все объекты представляют собой отдельно-стоящие нежилые здания, данный вид поправки не рассчитывался

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

Таблица 11.

Таблица корректировок

Наименование корректировок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения без НДС	38 000 000	91 666 667	137 500 000	77 000 000
Площадь, кв.м	282,1	838	1 197,00	554
Цена предложения 1 кв.м. без НДС, руб.	134 704	109 387	114 871	138 989
Поправка на уторгование	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена	127 969	103 918	109 127	132 040
Поправка на местоположение, расчет	1,25	1,45	1,30	0,95
Скорректированная цена	159 961	150 681	141 866	125 438
Поправка на удаленность от станции метро	1,00	1,00	1,16	1,06
Скорректированная цена	159 961	150 681	164 564	132 964
Поправка на конструктивные особенности	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	159 961	150 681	164 564	132 964
Корректировка на техническое состояние	1,00	1,00	0,90	1,00
Скорректированная цена	159 961	150 681	148 108	132 964
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	159 961	150 681	148 108	132 964
Поправка на этажность	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	159 961	150 681	148 108	132 964
Поправка на качество отделочных работ	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	159 961	150 681	148 108	132 964
Поправка на подъездные пути	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	159 961	150 681	148 108	132 964
Поправка на этажность	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	159 961	150 681	148 108	132 964
Поправка на масштаб	0,75	0,84	0,88	0,80
Скорректированная цена	119 971	126 572	130 335	106 371
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м.	120 812			
Стоимость нежилого здания общей площадью 3 913,0 кв.м без НДС, руб.	<b>472 737 700</b>			

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, без учета НДС составляет 472 737 700 рублей.

### *Алгоритм и последовательность расчета*

Значения корректировок были определены экспертом на основании анализа рыночных данных о влиянии основных ценообразующих факторов на формирование рыночной стоимости транспортного средства.

Для этой цели были выделены основные ценообразующие характеристики, по которым необходимо проводить оценку и корректировку известных стоимостей объектов-аналогов и объекта оценки.

Таким образом, путём расчета величин корректировок были получены наиболее вероятные скорректированные значения стоимости транспортного средства по каждому объекту-аналогу.

Для проверки адекватности полученного результата были найдены:

- среднее квадратичное отклонение;
- доверительный интервал;
- погрешность вычислений;
- коэффициент вариации.

*Среднее квадратичное отклонение* представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической. Стандартное (или среднее квадратичное) отклонение показывает, насколько в среднем отклоняются конкретные варианты от их среднего значения. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «СТАНДОТКЛОН», использующей массив откорректированных стоимостных значений.

*Доверительный интервал* - интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал — это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

*Коэффициент вариации* – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%.

*Погрешность* - разность  $x-a$ , где  $a$  - данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно  $x$ . Разность  $x-a$  называется также абсолютной погрешностью. Отношение  $x-a$  к  $a$  называется относительной погрешностью числа  $a$ . Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей. Допустимо значение погрешности до 20%.

Экспертом были произведены вычисления перечисленных величин. Итоги расчетов представлены в таблице.

Таблица 12.

**Определение погрешности вычислений**

Показатель	Значение
Среднее арифметическое (по откорректированным показателям стоимости объектов-аналогов), руб./кв.м	120 812
Стандартное отклонение, руб.	10 537
Коэффициент вариации, %	8,7%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб.	10 327
Относительная погрешность, %	8,5%

Погрешность вычислений 8,5% и коэффициент вариации 8,7% говорят о допустимой точности полученного значения.

**15. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

В данном отчете рыночная стоимость объектов оценки была рассчитана сравнительным подходом (отказ от применения других подходов приведен выше). Таким образом, стоимость, полученная расчетами в рамках сравнительного подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости объектов оценки.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить. Вместе с тем, при условии развитого рынка сравнительный подход позволяет наиболее точно определить стоимость объекта при наличии сопоставимых объектов, вследствие чего этот подход может иметь определяющий вес при решении об окончательной стоимости оцениваемых объектов.

**Справедливая (рыночная) стоимость нежилого здания площадью 3 913 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Южное Тушино, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003), по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:**

**472 737 700 (Четыреста семьдесят два миллиона семьсот тридцать семь тысяч семьсот) рублей.**

## **16. КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СЕРТИФИКАТЫ ОЦЕНЩИКА**

Оценка произведена оценщиком 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

- Член СРО - Свидетельство о членстве в СРО (саморегулируемой организации оценщиков) – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» оценщика – Ловкова Александра Борисовича от 15.08.2016 года, бланк № 002100.

Квалификационные документы:

- Диплом о профессиональной подготовке ПП № 0024192 от 14.07.2016 года, выдан Санкт-Петербургским институтом управления по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №029843–3 от 24.09.2021 года.

Копии сертификатов и свидетельства прилагаются к отчету.



## 17. 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 оцениваемых объектах, являющихся 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.**



## **18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.
2. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
3. Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.

**19. ПРИЛОЖЕНИЯ**  
**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**

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



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

**ПОЛИС**

**к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2334330647**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «27» февраля 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»</b> Юридический адрес: 197348, г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, оф. 5-143 ОГРН. 1037842012569 ИНН: 7814100399 Е – mail estimation-spb@yandex.ru тел. (812) 305-90-90 р/с 40702810224000012214 банк АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в г. Москва БИК 044525976
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>03.03.2023г.</b> по 24 часа 00 минут <b>02.03.2024г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>03.03.2021</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>5 000 000.00 (Пять миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>8 300.00 (Восемь тысяч триста) рублей.</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2334330647 от 27.02.2023г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Анциферова Наталья Владимировна	Код 1135545

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

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (должность, подпись)



По Доверенности № РГ-Д-3032/22 от 29.03.2022г.



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.08.2016 г.

№ 2100

**Ловков**  
**Александр Борисович**

Паспорт 40 08 645363, выдан ТП № 57 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и  
Ленинградской области в Невском районе г. Санкт-Петербурга.  
Дата выдачи 23.10.2008 г. Код подразделения 780-057

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 15.08.2016 г. за № 2100

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 04.08.2016 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

002100

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



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

*в интересах  
оценщика!*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
**«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»**

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 41207  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

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

**Ловкова Александра Борисовича**

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

о том, что

**Ловков Александр Борисович**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «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)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002359-2 от 25.01.2018 г. по направлению "Оценка движимого имущества", №003455-1 от 13.02.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости", №006860-3 от 26.03.2018 г. по направлению "Оценка бизнеса".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26.03.2021 г.

Дата составления выписки 26.03.2021 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4697  
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 №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).**

<b>Страхователь</b>	<b>Ловков Александр Борисович</b>	
<b>Дата рождения</b>	<b>25/06/1963</b>	
<b>Место рождения</b>	<b>г. Ленинград</b>	
<b>Объект страхования:</b>	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.	
<b>Страховой случай:</b>	(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).	
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховая сумма:</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>	
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
<b>Срок действия Полиса (Договора):</b>	<b>с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.</b>	
<p>Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), 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>		
<b>Приложение:</b> Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».		

**Особые условия страхования:**

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.**

**ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ». СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.**

**СТРАХОВЩИК:**

**Страховое акционерное общество «ВСК»**

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

**От имени Страховщика:**

  
А.Н. Мочалова  
М. П.

*Место выдачи: г. Москва  
Дата выдачи/заключения: 31.05.2023*

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 0024192

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Настоящий диплом выдан Ловкову Александру Борисовичу  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 10 февраля 2016 г. по 14 июля 2016 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) \_\_\_\_\_  
(наименование образовательного учреждения (организации, подразделения) дополнительного профессионального образования)  
профессионального образования «Санкт-Петербургский институт управления»

по \_\_\_\_\_  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Комиссия решением от 14 июля 2016 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Ловкова Александра Борисовича  
(фамилия, имя, отчество)

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

Город Санкт-Петербург год 2016

Президент комиссии \_\_\_\_\_  
Руководитель \_\_\_\_\_





Документы по объектам оценки

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2022, поступившего на рассмотрение 08.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Знание	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов выписки: 8	
13.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219290529	77:08-0004006:1003
Кадастровый номер:	77:08-0004006:1003

Номер кадастрового квартала:	77:08-0004006
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2771/2; Условный номер 2113768 03.02.1992 ГУП МосгострТИ; Условный номер 37728
Местоположение:	Москва, Южное Тушино, ул. Свободы, д. 57
Площадь, м2:	3913
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1971
Год завершения строительства:	1971
Кадастровая стоимость, руб:	394510264,33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08-0004006:28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:08-0004006:1047, 77:08-0004006:1048, 77:08-0004006:1049
Виды разрешенного использования:	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Обоиме отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 3899,4 кв.м.
Получатель выписки:	Бармина Екатерина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Метаполис-Инвест", 3445109706

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
Сертификат: 645715274004383310920028139839206260	Электронная подпись
Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	Инициалы, фамилия
Действителен: с 17.06.2022 по 10.08.2023	

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

Раздел 2 Лист 2

Задание

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
13.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219290529							
Катастровый номер:		77:08:0004006:1003					

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-11/110/2006-533 28.11.2006 00:00:00
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 права и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
5.1 Вид:		31.12.2020 11:00:58	
дата государственной регистрации:		77:08:0004006:1003-77/051/2020-3	
номер государственной регистрации:		Срок действия с 31.12.2020 с даты государственной регистрации договора до 01.10.2031	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Метаполис-Инвест" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АТЛАНТ", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512	
право, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-13, выдан 22.10.2020	
основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-12, выдан 25.07.2019	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-11, выдан 02.04.2019	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-10, выдан 26.02.2019	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
		Сертификат: 64875127800433331092052313983930650	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Здание  
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 8

13.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219290529

Катастровый номер: 77:08:0004006:1003

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-9, выдан 01.03.2018
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-8, выдан 12.09.2017
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-7, выдан 10.03.2017
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-6, выдан 01.12.2016
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-5, выдан 27.10.2016
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-4, выдан 11.02.2010
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-3, выдан 14.04.2009
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-2, выдан 30.09.2008
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-1, выдан 25.01.2007
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АГЛАНТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 0642-94119279), выдан 17.10.2006
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
Сертификат: 64815121900633333109250234198382916360	
Выдана: Федеральная служба государственной	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Занятие  
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 8

13.12.2022г. № КУВН-001/2022-219290529

Кадастровый номер:

77:08:0004006:1003

	сведения о леногитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	данные отсутствуют
6	Заявление в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права.	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400438321020028129839306280  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

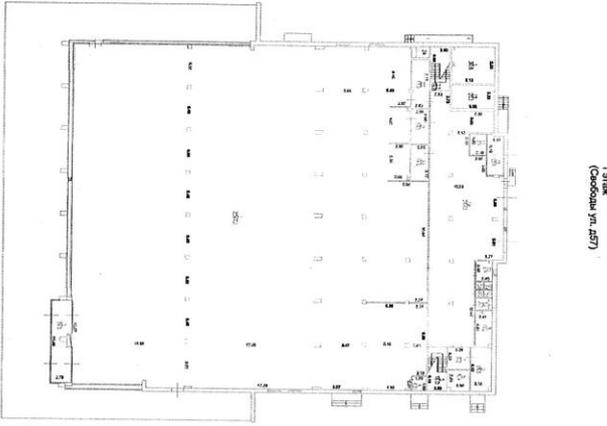
инициалы, фамилия

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

Здание	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
13:12.2022г. № КУЗВН-001/2022-219290529	Всего разделов: 4
Кадастровый номер:	77:08:0004006:1003
Всего листов выписки: 8	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:600	Условные обозначения:
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457121406438331020028139839306269 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023	
Инициалы, фамилия	

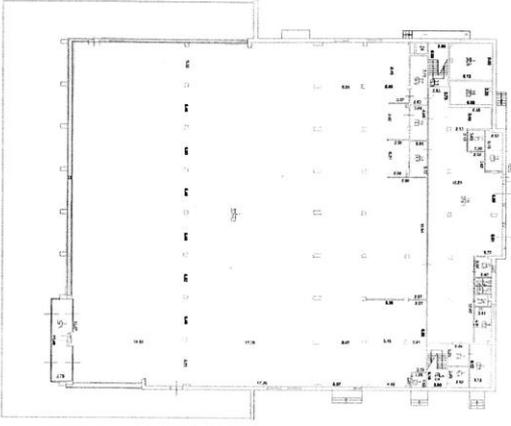
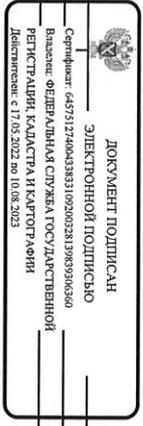
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 5 Лист 6  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

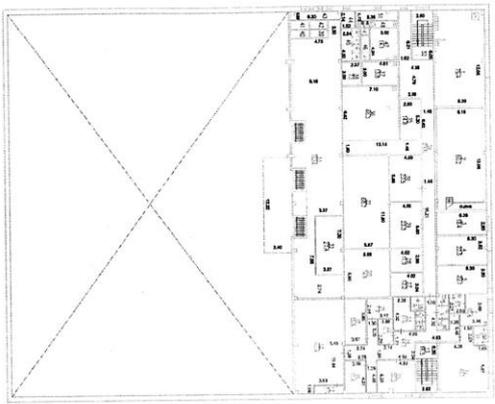
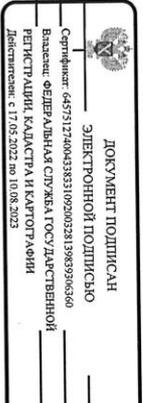
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219290329			
Кадастровый номер: 77:08:0004006-1003			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127400438331092003813983906360	
Выдатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 12.05.2022 по 10.08.2023	
Инициалы, фамилия	

Лист 7			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219290529			
Кадастровый номер: 77:08:004006:1003			
Номер этажа (этажей): 1			
1 этаж (Сибирь ул. д.57)			
			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 649751278004383310920028139839106580 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			
Инициалы, фамилия			

Этание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219290529		Номер этажа (этажей): 2	
Кадстровый номер: 77:08:0004006:1003			
2 этаж (Свеблова ул. д.57)			
			
ном 1 - от 02.10.2006			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 64791374004383109200328139839296360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			
		инициалы, фамилия	

