



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

ИНН 7814100399, КПП 770201001, р/сч. №40702810022510000442 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в г. Санкт-Петербург, к/сч. 30101810900000000703, БИК 044030703, ОГРН 1037832012569, ОКПО 50858142, ОКАТО 40270564000. Адрес: 197348, Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел. (812) 305-90-90, 967-82-95, факс (812) 305-90-89, сайт: <http://www.estimation.ru>, e-mail: chief@estimation.ru, estimation-spb@yandex.ru

ОТЧЕТ № 172

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

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

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

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



**Санкт-Петербург
2022 год**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	Error! Bookmark not defined.
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	11
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	12
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8. АКТ ОСМОТРА И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
9. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	22
10. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ.....	24
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
12. МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
14. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 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 №922/2131478270 от 02 марта 2022 года, срок действия с 03 марта 2022 года по 02 марта 2023 года, страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга».
3. Копия свидетельства о членстве в СРО (саморегулируемой организации оценщиков) – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» оценщика – Ловкова Александра Борисовича от 15.08.2016 года.
4. Копия выписки № 23866 из реестра саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «Экспертный совет», выдана 30.05.2018 года.
5. Копия страхового полиса №2000SB4001849 от 31 мая 2020 года, срок действия с 01.06.2020 года по 31.05.2023 года, страхователь Ловков Александр Борисович, страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
6. Копия диплома о профессиональной переподготовке ПП №0024192 от 14.07.2016 года, выданного Санкт-Петербургским институтом управления по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
7. Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности №019876–1 от 21.05.2021 года.

Документы по объекту оценки

1. Копия выписки из ЕГРН от 17.01.2021 года.
2. Фотоматериалы

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», 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, срок действия - бессрочно, в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича, поручает

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» в лице генерального директора Марковича Вадима Александровича, выполнить работу по оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости в соответствии с договором, а также с учётом всей исходной информации об объекте оценки, цели оценки, а также всех обременений и ограничений, приведенных в настоящем задании на оценку, в том числе:

1. **Объект оценки** – нежилое помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д.61, кадастровый номер: 77:05:0003003:6259, площадь 1027,3 кв.м, этаж №1, подвал этаж №0.
2. **Цель оценки** заключается в определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки для целей принятия управленческих и финансовых решений на основании:
 - Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217 н);
 - Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» в текущей редакции.
3. **Оцениваемые имущественные права на объект оценки** – право собственности.
4. **Дата оценки** – 21.06.2022 года.
5. **Срок проведения оценки** – оценка и подготовка отчёта об оценке проводятся в течение 10 рабочих дней с момента подписания договора, оплаты в соответствии с договором и предоставления всех необходимых документов согласно приложению к договору.
6. Оценка производится без осмотра объекта оценки по материалам, представленным заказчиком.

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мега-полис-Инвест» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице генерального директора Короткова И. А.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

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





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»

ИНН 7814100399, КПП 770201001, р/сч. №40702810022510000442 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в г. Санкт-Петербург, к/сч. 30101810900000000703, БИК 044030703, ОГРН 1037832012569, ОКПО 50858142, ОКАТО 40270564000. Адрес: 197348, Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел. (812) 305-90-90, 967-82-95, факс (812) 305-90-89, сайт: <http://www.estimation.ru>, e-mail: chief@estimation.ru, estimation-spb@yandex.ru

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

2. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Игорь Александрович, в соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от 16.06.2022 года к Долгосрочному договору № 25–05/2021 об оказании услуг по оценке стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» от 25.05.2021 года 21 июня 2022 года специалистами компании ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» была произведена оценка объекта недвижимости – нежилого помещения, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д.61, кадастровый номер: 77:05:0003003:6259, площадь 1027,3 кв. м, этаж №1, подвал этаж №0.

Цель оценки заключается в определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки для целей принятия управленческих и финансовых решений на основании:

- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217 н);
- Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» в текущей редакции,
- а также в соответствии с требованиями ФСО (Федеральный стандарт оценки) № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 297, № 298, № 299; ФСО № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611, и в соответствии с требованиями Стандартов и Правил СРОО «Экспертный совет».

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

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

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

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

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

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

453 444 000 (Четыреста пятьдесят три миллиона четыреста сорок четыре тысячи) рублей с учетом НДС;

377 870 000 (Триста семьдесят семь миллионов восемьсот семьдесят тысяч) рублей без учета НДС.

Дата оценки: 21 июня 2022 года.

Дата составления отчета: 21 июня 2022 года.

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

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

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



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

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.

Исполнитель (юридическое лицо):	ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»
Юридический адрес исполнителя:	197348, г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143
Фактический адрес исполнителя:	197348, г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143
Контактные телефоны исполнителя:	(812) 305-90-90, 967-82-95, e-mail: chief@estimation.ru
Банковские реквизиты исполнителя:	ИНН 7814100399, ОГРН 1037832012569, КПП 781401001, р/сч 40702810022510000442 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в Санкт-Петербурге, к/сч 30101810900000000703, БИК 044030703.
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица:	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 78 № 003088204, ОГРН 1037832012569 от 29 января 2003 года.
Сведения о страховании ООО «Центра оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия». Страховой полис №922/2131478270 от 02 марта 2022 года, срок действия с 03 марта 2022 года по 02 марта 2023 года, страховая сумма – 5 000 000 рублей.
Непосредственный исполнитель (оценщик физическое лицо):	Ловков Александр Борисович, паспорт 40 08 № 645363, выдан ТП № 57 отдела УФМС России по СПб и ЛО в Центральном районе СПб 23.10.2008 года.
Документ об образовании в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 0024192 от 14.07.2016 года, выдан Санкт-Петербургским институтом управления по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №019876–1 от 21.05.2021 года.
Стаж работы в оценочной деятельности:	4 года
Членство в СРО (саморегулируемой организации оценщиков):	Член саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Свидетельство о членстве выдано 15.08.2016 года. Включен в реестр оценщиков 15.08.2016 года за регистрационным № 2100
Страховой полис непосредственного исполнителя (оценщик физическое лицо):	Страховой полис №14100SB4001849 от 31 мая 2020 года, срок действия с 01.06.2020 года по 31.05.2023 года, страхователь Ловков Александр Борисович, страховая сумма 300 000 рублей.

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

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

Заказчик:	ООО «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице генерального директора Короткова И. А.
Основание для проведения оценки:	Дополнительным соглашением № 1 от 16.06.2022 года к Долгосрочному договору № 25–05/2021 об оказании услуг по оценке стоимости имущества между ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» и ООО «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест»
Объект оценки, общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект недвижимости – нежилое помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д.61, кадастровый номер: 77:05:0003003:6259, площадь 1027,3 кв.м, этаж №1, подвал этаж №0
Балансовая стоимость оцениваемого объекта:	Нет данных
Зарегистрированные права:	Общая долевая собственность
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.
Существующие ограничения (обременения) права:	Аренда, доверительное управление
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная)
Цель оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки объекта недвижимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для принятия управленческих и финансовых решений
Дата оценки:	21 июня 2022 года
Дата составления отчета:	21 июня 2022 года
Перечень документов, используемых при проведении оценки объекта оценки и предоставленных заказчиком:	<ul style="list-style-type: none"> - Копия выписки из ЕГРН - Фотоматериалы

<p>Стандарты и правила оценки, в соответствии с которыми подготовлен отчет об оценке:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217 н); - Федеральный закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 297; - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 298; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 299; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611; - Стандарты и Правила СРОО «Экспертный совет».
<p>Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки:</p>	<p>453 444 000 рублей с учетом НДС; 377 870 000 рублей без учета НДС.</p>

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- оценка проводится в предположении, что по состоянию на дату оценки объект оценки не участвует в судебных разбирательствах и спорах, не обременен залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц;
- оценщик и исполнитель не проводят правовой экспертизы оцениваемого объекта, а также иных специализированных экспертиз (технологической, экологической и др.), а используют для целей оценки данные, предоставленные заказчиком;
- оценка производится на основании информации, полученной из документов, представленных для проведения оценки заказчиком, а также данных визуального осмотра объекта оценки оценщиком. В процессе оценки оценщик исходил из предположения о достоверности представленных заказчиком для проведения оценки данных;
- оценка проводится в предположении, что не существует никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в результате анализа предоставленных документов, информации открытого доступа на дату проведения оценки, а также не относящихся к компетенции оценщика. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственности в случае их выявления впоследствии;
- приводить суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его

- мнению, может находиться стоимость объекта оценки, не требуется;
- итоговая стоимость приведена с учётом округления до 1 000 рублей;
 - настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
 - сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, по возможности, указывается источник информации;
 - 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;
 - мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта;
 - отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта, и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете;
 - сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению специалиста, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке;
 - в качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Особые допущения, использованные оценщиком при проведении оценки:

- установление количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта проводилось без осмотра по предоставленным заказчиком документам;
- в соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость, определенная в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- согласно Заданию, на оценку определение справедливой (рыночной) стоимости было выполнено без осмотра объекта оценки.

Оценку выполнил и подготовил:

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

**Отчет утвердил генеральный директор
ООО «Центр оценки и консалтинга
Санкт-Петербурга»**



4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 2.

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

4.2. Сведения об оценщике

Таблица 3.

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

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

Место нахождения оценщика	197348, г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143
Номер контактного телефона	+7 (921) 962-43-70
Адрес электронной почты	alovkov@yandex.ru

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

4.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4.

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

5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Таблица 5.

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

	<p>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>
--	--

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Для целей оценки оценщик определял рыночную стоимость объекта в соответствии с требованиями 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; Федеральных стандартов оценки (ФСО): «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; Стандарты и Правила Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Таблица 6.

Наименование	Утвержден
МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ»	Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 года № 217н
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО №1)»	Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года №297
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО №2)»	Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года №298
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО №3)»	Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года №299
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»	Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014

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

(ФСО №7)»	года №611
-----------	--------------

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

- ***Анализ наиболее эффективного использования.***

Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех физически осуществимых, юридически допустимых, финансово оправданных видов использования обеспечивает объекту оценки максимально высокую рыночную стоимость на дату оценки. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта производился на основе информации, полученной в ходе анализа рынка, с учетом характеристик объекта оценки, его местоположения и существующих ограничений.

- ***Осуществление расчетов.***

В соответствии с разделом III «Подходы к оценке» ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

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

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

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

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

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

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

По итогам проведения оценки составляется отчёт об оценке.

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

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

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

Рыночная стоимость, определенная в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

8. АКТ ОСМОТРА И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Акт осмотра объекта оценки

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

8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

1. Копия выписки из ЕГРН от 17.01.2021 г.
2. Фотоматериалы.

8.3. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Таблица 7.

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из ЕГРН от 17.01.2021 г.
2	Технические характеристики	Выписка из ЕГРН от 17.01.2021 г. Фотоматериалы.
3	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту отчета.

Копии использованных документов приводятся в Приложении к настоящему отчету.

8.4. Описание объекта оценки

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

Таблица 8.

Характеристика местоположения ¹

№ п/п	Параметр/ценообразующий фактор	Описание
1.	Населенный пункт	Москва
2.	Административный район	Черемушки, ЮЗАО
3.	Тип района	Смешанная застройка: участки жилой и нежилой застройки.
4.	Преобладающая застройка района	Жилая и коммерческая недвижимость различных периодов постройки
5.	Близость к транспортным магистралям	Нахимовский пр., Профсоюзная ул.
6.	Транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая. 5 мин. пешком от ст. метрополитена «Профсоюзная».

¹ Источники информации: www.bn.ru, <https://ru.wikipedia.org>, <https://yandex.ru/maps>.

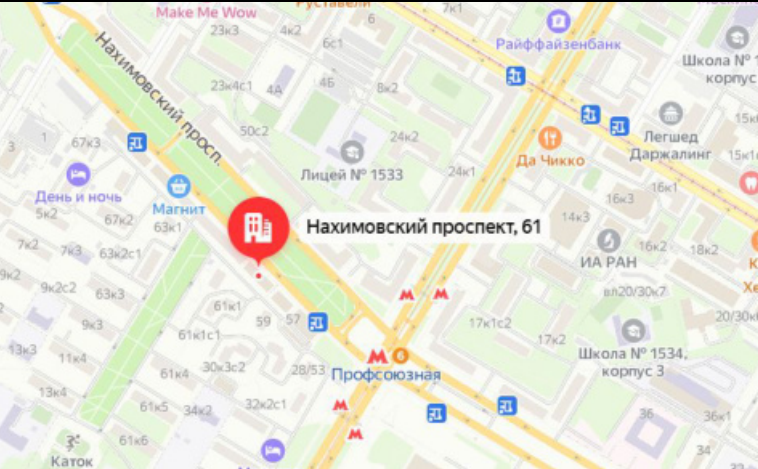
7.	Схема проезда до объекта	
8.	Престижность микрорайона	Микрорайон отличается стабильным спросом и уровнем цен на недвижимость.
9.	Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Состояние экологии находится в пределах значений нормативных показателей. Объекты промышленной инфраструктуры отсутствуют.
10.	Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Микрорайон обладает необходимой социальной и торговой инфраструктурой

Таблица 9.

Характеристика помещения²

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

Примечание:

Класс ремонта «стандартный» относится к капитальному ремонту помещений. Он

² Источник информации: выписка из ЕГРН, фотоматериалы, данные заказчика.

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

Выводы:

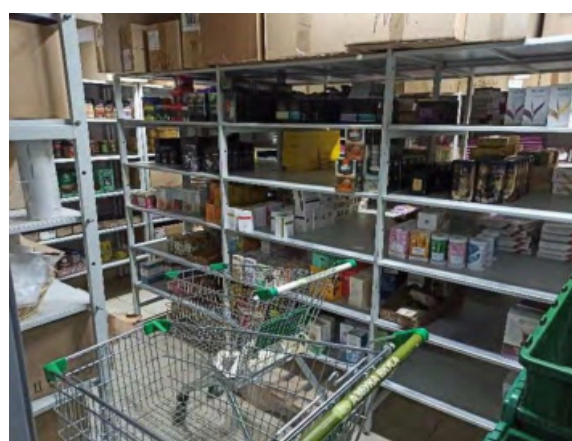
Основные достоинства, оказывающие влияние на стоимость объекта: развитая инфраструктура и транспортная доступность.

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

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

Ориентировочное время экспозиции объектов оценки составляет 6 месяцев.

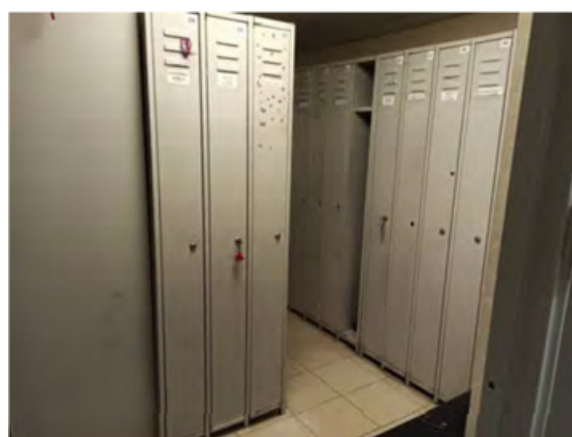
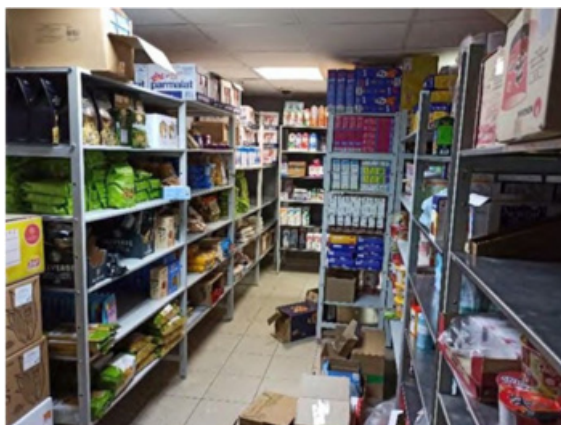
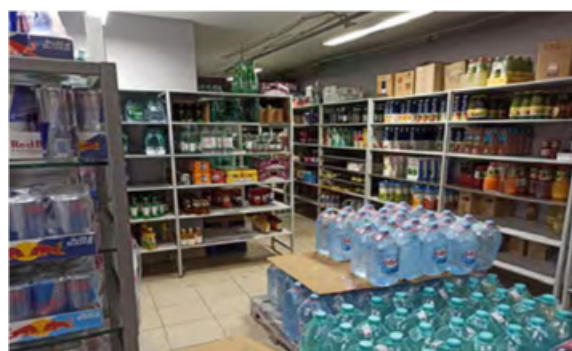
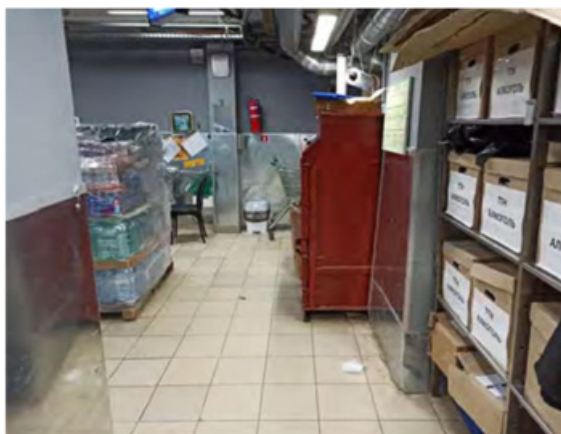
8.5. Фотоматериалы³



³ В соответствии с данными фотофиксации, предоставленными заказчиком.

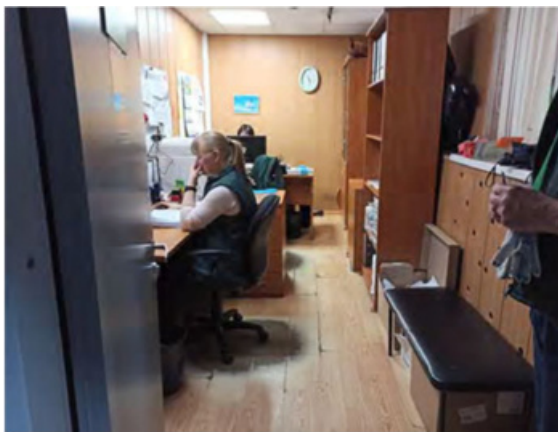
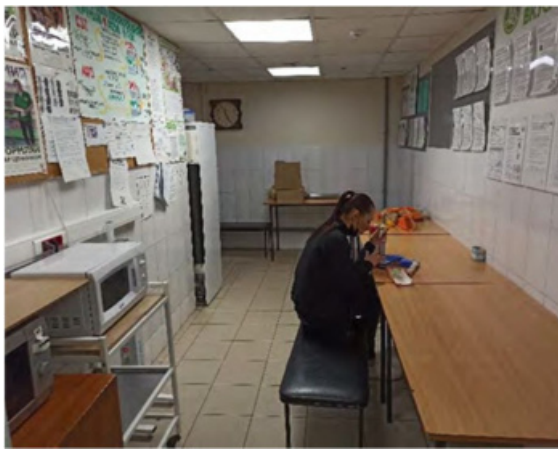
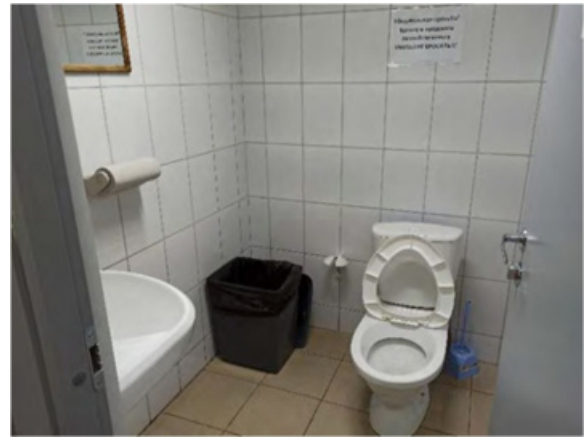
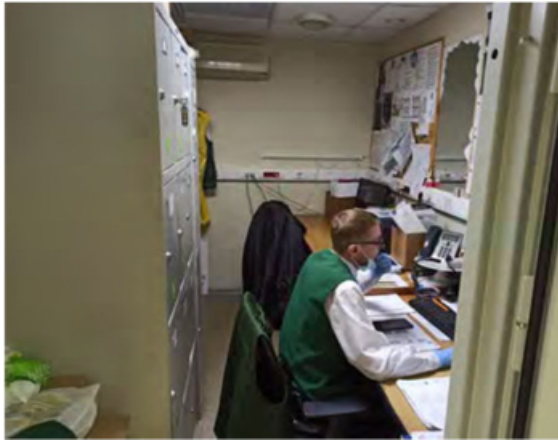
ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

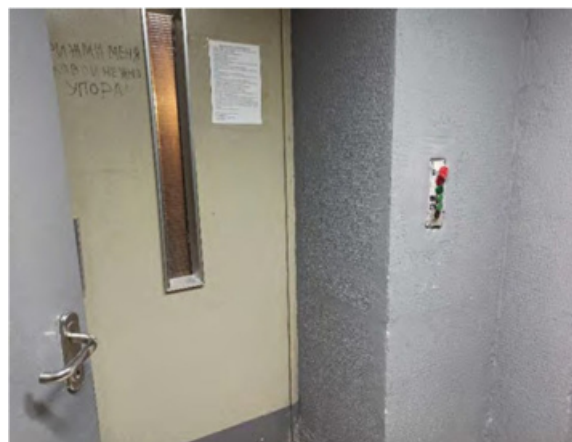
адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295



ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

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





9. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. Справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 соответствует общей концепции рыночной стоимости, определенной Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016 г.) и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

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.).

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

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

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

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Недвижимое имущество (недвижимость) – относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Подход к оценке — представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО № 1:

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 устареваний.

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

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

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

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

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

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

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

10. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

По оценке Росстата, в I кв. текущего года прирост ВВП составил 3,5%. При этом, по оценке Минэкономразвития, прирост ВВП в марте на фоне санкционного давления замедлился до 1,6% после 5,8% в январе и 4,3% в феврале.

В феврале текущего года Росстат опубликовал оценку динамики ВВП в 2021 г. производственным методом, методом использования и методом формирования по источникам доходов. Среди элементов валовой добавленной стоимости опережающий рост показала деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (24,1%), где

наблюдалось главным образом восстановление выпуска, водоснабжение, водоотведение и сбор отходов (13,8%), деятельность домашних хозяйств как работодателей (10,6%), финансовая и страховая деятельность (9,2%), деятельность в области культуры и спорта (8,4%), оптово-розничная торговля и ремонт (8,1%), деятельность в области информации и связи (8,1%), транспортировка и хранение (7,8%), предоставление прочих видов услуг (6,9%), обеспечение электроэнергией, газом и паром (6,1%), строительство (5,8%), профессиональная и научно-техническая деятельность (5,1%). Добыча полезных ископаемых выросла на 4,2%, не скомпенсировав падение 2020 г. (-6,6%), а обрабатывающие производства показали прирост на 4,6%. Относительно слабый рост показали административная деятельность (2,0%), деятельность в области здравоохранения и социальных услуг (1,2%), деятельность по операциям с недвижимостью (+0,9%) и образование (0,6%). Сокращение валовой добавленной стоимости наблюдалось в сельском хозяйстве (-1,3%) и государственном управлении (-0,1%).

В составе ВВП по элементам использования в 2021 г. потребление домохозяйств продемонстрировало восстановительный рост на 9,6%. При этом потребление органов государственного управления выросло на 1,1%, а потребление НКО, обслуживающих домохозяйства сократилось на 4,8%. Прирост общего конечного потребления в 2021 г. составил 7,1%.

Валовое накопление основного капитала также восстанавливалось опережающим темпом (7,0%), а общее валовое накопление показало прирост на 8,7%. На фоне роста внутреннего спроса наблюдалось также восстановление импорта товаров и услуг (16,7%). При этом экспорт товаров и услуг восстановился частично, увеличившись на 3,2%.

В структуре ВВП по источникам доходов в 2021 г. наблюдался разворот тенденций 2020 г.: произошло перераспределение от оплаты труда наемных работников (-5,1 п.п. ВВП) к чистым налогам на производство и импорт (+0,6 п.п. ВВП) и валовой прибыли и валовым смешанным доходам (+4,5 п.п. ВВП).

Таблица 10.

Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к предыдущему году)

	Янв.-март 2022	2021	2020
ВВП	3,5	4,7	-3,0
Базовые отрасли ОКВЭД	5,0	6,2	-2,4
Сельское хозяйство	1,9	-0,9	1,3
Промышленность, всего	5,9	5,3	-2,1
Добыча полезных ископаемых	8,5	4,8	-6,5
Обрабатывающие производства	5,1	5,0	1,3
производство пищевых продуктов	3,2	3,2	3,1
производство текстильных изделий	-1,4	7,5	9,7
производство одежды	1,9	3,0	0,3
производство кожи и изделий из кожи	4,5	11,4	-11,9
обработка древесины и производство изделий из дерева	3,8	7,9	-1,7
производство бумаги и бумажных изделий	6,8	9,2	5,1
производство кокса и нефтепродуктов	3,0	3,6	-5,0
производство химических веществ и продуктов	3,4	6,0	7,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	7,6	7,7	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	12,3	7,5	-0,3

	Янв.-март 2022	2021	2020
производство металлургическое	3,2	1,5	-2,7
производство машин и оборудования	19,4	13,8	9,6
производство автотранспортных средств	-14,0	13,8	-12,1
производство прочих транспортных средств и оборудования	-1,6	7,9	6,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-0,2	6,8	-2,4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4,9	15,8	2,2
Строительство	4,5	6,0	0,7
Грузооборот транспорта	4,1	5,3	-4,7
Розничная торговля	3,6	7,3	-3,2
Платные услуги населению	10,6	14,1	-14,8
Инвестиции в основной капитал	-	7,7	-0,5

В прошлом году и январе-феврале текущего года в реальном секторе наблюдалась восстановительная динамика. Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2021 г. вырос на 6,2%, а в январе-феврале текущего года увеличился на 7,1%. Промышленное производство в 2021 г. выросло на 5,3%, а в январе-феврале 2022 г. прирост составил 7,5%. Восстановление наблюдалось как в добыче полезных ископаемых (+4,8% в 2021 г., +8,9% в январе-феврале 2022 г.), так и в обрабатывающих производствах (+5,0% в 2021 г., +8,4% в январе-феврале 2022 г.). Среди обрабатывающих секторов восстановление шло в производстве автотранспортных средств (+13,8% в 2021 г., +7,7% в январе-феврале 2022 г.), кожи и изделий из кожи (+11,4% в 2021 г., +5,6% в январе-феврале 2022 г.), полиграфической деятельности (+9,1% в 2021 г., +15,6% в январе-феврале 2022 г.), производстве кокса и нефтепродуктов (+3,6% в 2021 г., +7,5% в январе-феврале 2022 г.), металлургическом производстве (+1,5% в 2021 г., +3,8% в январе-феврале 2022 г.) и производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+7,5% в 2021 г., +14,4% в январе 2022 г.). Опережающий прирост выпуска наблюдался в производстве лекарственных средств и материалов (+11,5% в 2021 г., +17,4% в январе-феврале 2022 г.), текстильных изделий (+7,5% в 2021 г., +0,4% в январе-феврале 2022 г.), химических веществ и химических продуктов (+6,0% в 2021 г., +5,5% в январе-феврале 2022 г.), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (+13,8% в 2021 г., +22,8% в январе-феврале 2022 г.), мебели (+14,1% в 2021 г., +10,3% в январе-феврале 2022 г.) и пищевых продуктов (+3,2% в 2021 г., 4,5% в январе-феврале 2022 г.). Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в 2021 г. выросло на 6,8%, а в январе-феврале 2022 г. сократилось на 1,0%. Прирост в водоснабжении, водоотведении, сборе и утилизации отходов в 2021 г. составил 15,8%, а в январе и феврале 2022 г. выпуск вырос на 0,4% и 6,9% соответственно (данные за январь-февраль в целом не опубликованы).

В марте текущего года в связи с санкционным давлением на российскую экономику динамика в реальном секторе изменилась. Прирост выпуска базовых отраслей замедлился до 1,9% к уровню марта прошлого года, а прирост промышленного производства снизился до 3,0%. При этом динамика в добыче полезных ископаемых сохранилась на высоком уровне (+7,8%). Основной эффект санкций в марте пришелся на обрабатывающую промышленность: совокупный выпуск обрабатывающих отраслей сократился на 0,3% к уровню марта прошлого года. Падение наблюдалось в следующих секторах: производство автотранспортных средств (-45,5%), производство табачных изделий (-16,3%),

производство прочих транспортных средств и оборудования (-14,1%), производство электрического оборудования (-11,0%), ремонт и монтаж машин и оборудования (-6,3%), производство кокса и нефтепродуктов (-5,2%), производство текстильных изделий (-4,4%), производство готовых металлических изделий (-1,1%), производство химических веществ и химических продуктов (-0,5%), обработка древесины и производство изделий (-0,2%).

Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в марте выросло на 1,5%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов выросли на 7,2% (динамика в данных секторах по сравнению с январем-февралем существенно не изменилась).

В 2021 г. оборот розничной торговли вырос на 7,3%, в январе-феврале 2022 г. прирост составил 4,7%. Предоставление платных услуг населению в 2021 г. продемонстрировало прирост на 14,1%, в январе-феврале 2022 г. – прирост на 12,4%.

Физический объем инвестиций в основной капитал в 2021 г. вырос на 7,7%. При этом объем строительных работ в 2021 г. вырос на 6,0%, а в январе-феврале 2022 г. – на 3,3%.

В марте текущего года прирост оборота розничной торговли снизился до 2,2%, прирост объема платных услуг населению замедлился до 5,7%. При этом в строительстве прирост выпуска ускорился до 5,9%.

Доходы федерального бюджета в январе-апреле 2022 года существенно – на треть – превысили аналогичные показатели прошлого года. Рост имел место как в номинальном, так и в реальном выражениях. При этом рост доходов в реальном выражении целиком произошел за счет нефтегазовых поступлений, которые в рассматриваемый период росли вслед за ценой на нефть и ослаблением рубля. Увеличение нефтегазовых доходов в январе-апреле 2022 года составило 71% к уровню января-апреля 2021 года.

Не нефтегазовые доходы, напротив, в реальном выражении – упали (снижаются, главным образом, поступления по налогам на потребление и импорт). И хотя общее снижение было сравнительно небольшим (6% относительно уровня аналогичного периода 2021 года), такое с не нефтегазовыми доходами произошло впервые за долгое время.

Непроцентные расходы федерального бюджета в январе-апреле 2022 года увеличились на 25% в номинальном выражении по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Процентные расходы федерального бюджета в январе-апреле 2022 года увеличились на 38% в номинальном выражении по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В январе-апреле 2022 года федеральный бюджет был исполнен с профицитом в 1 041 млрд рублей в номинальном выражении по сравнению с профицитом в 330 млрд рублей в январе-апреле 2021 года. Не нефтегазовый дефицит бюджета в январе-апреле 2022 года составил 3 745 млрд рублей, на 72% больше в номинальном выражении показателя аналогичного периода предыдущего года

Средний курс рубля к доллару в апреле сложился на уровне 77,81 руб./долл.; таким образом, номинальное укрепление по сравнению с мартом составило 33,3%. Основным фактором резкого роста курса российской валюты стало быстрое улучшение сальдо счета текущих операций на фоне сжатия стоимостных объемов импорта при поддержании высоких стоимостных объемов экспорта ввиду благоприятной конъюнктуры сырьевых цен. Действительно, согласно предварительной оценке Банка России, в апреле сальдо текущего счета достигло 37,6 млрд долл., что не только стало рекордом в помесечном выражении, но и, например, превзошло годовые показатели 2020 г. В отношении внутримесячной динамики, курс рубля рос в первой декаде апреля, затем несколько уменьшился на фоне некоторого ослабления ограничений на потоки капитала, после чего вновь перешел к росту ввиду дополнительного спроса со стороны экспортеров в преддверии налоговых выплат. На конец месяца курс доллара составил 71,02 руб. против 84,09 руб. на конец марта.

Реальный курс рубля к доллару в апреле увеличился на 34,6% по сравнению с мартом и на 2,1% - по сравнению с декабрем.

В январе – феврале 2022 года реальная заработная плата снизилась на 1,3% и 0,2% соответственно (сезонность устранена), что объяснялось ускорением инфляции.

В целом за 2021 год по отношению 2020 году прирост реальной заработной платы составил 2,9% (против 3,8% годом ранее). При этом номинальная заработная плата в 2021 году росла ускоренными темпами – 9,8% против прироста на 7,3% за 2020 год.

В феврале-марте 2022 года уровень безработицы опустился до минимальных значений за весь период публикации данных по российской экономике – 4,1–4,2% (сезонность устранена). Число официально зарегистрированных безработных также заметно снизилось за последний год: с 3,7 млн человек в сентябре 2020 года до 0,7 млн человек в марте 2022 года. В последующие месяцы ожидается рост уровня безработицы по причине приостановки работы ряда компаний в России, а также на фоне ожидающегося экономического спада.

Прогноз спада российской экономики составляет 8,5% для 2022 г. и 2,3% для 2023 г. В число предпосылок прогноза внесены анонсированные до конца марта планы ряда стран ЕС по поэтапному отказу от российских энергоносителей, но не включены возможные более жесткие санкции против российского топливно-энергетического сектора и стран-импортеров российских энергоносителей. По оценкам Фонда, ухудшение условий финансирования и рост неопределенности, негативно влияющие на потребление и инвестиции, будут лишь частично компенсированы мерами бюджетной поддержки экономики. В альтернативном сценарии дальнейшего ужесточения санкций (провоцирующего дополнительное снижение физобъемов российского экспорта, рост инфляционных ожиданий, ухудшение условий финансирования как на национальном, так и на глобальном уровне) спад ВВП в 2022 г. достигает 10,4%, а в 2023 г. – 5,1%⁴.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В I квартале 2022 г. получили разрешение на ввод два торговых центра (GLA 27,0 тыс. м²), и еще два ТЦ завершили строительство (GLA 25,6 тыс. м²), однако состоялось открытие только одного ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. м²), прочие торговые объекты перенесли сроки открытий на другие даты. С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями изменился незначительно за квартал и составляет 571 м² на 1 000 человек⁵.

По итогам I квартала 2022 года уровень вакансий в торговых центрах Москвы увеличился на 1 п. п. (относительно I квартала 2021 года) и составил 13,3%. Относительно предыдущего квартала показатель снизился в среднем на 0,4 п. п. за счет активного заполнения арендаторами новых ТЦ, открытых в период 2020–2021 гг., активного развития ретейлеров* в начале года (до конца февраля) и низкого объема нового предложения: в конце I квартала 2022 г. был открыт только один торговый ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. м²) в составе одноименного ЖК Discovery Park. Однако существует вероятность корректировки уровня вакантности со II квартала в связи с закрытием магазинов международных операторов, ушедших с российского рынка, и по причине сокращения магазинов отечественных компаний.

⁴ Источник информации: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2022_05.pdf

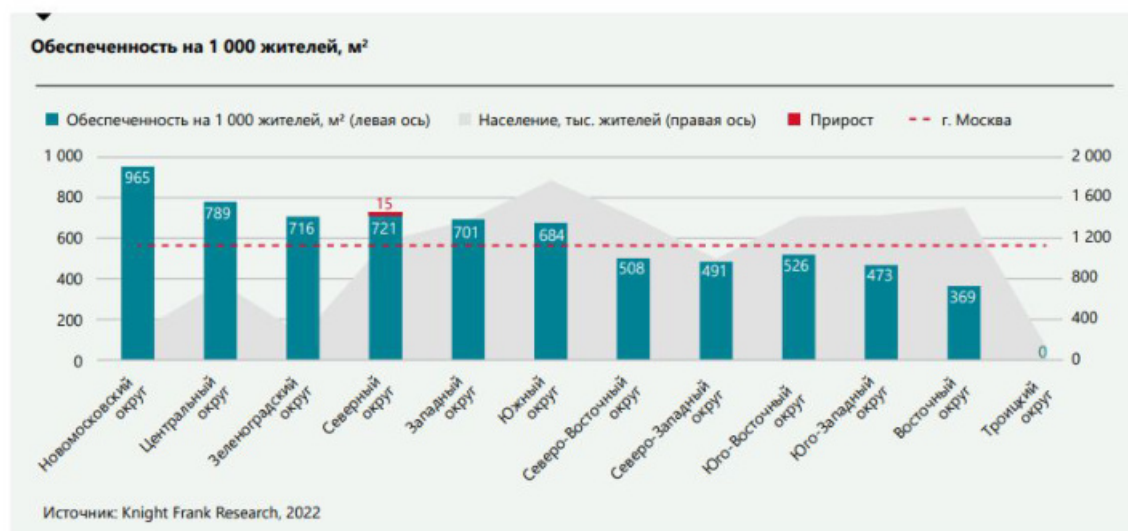
⁵ Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-q1-2022-8976.pdf>



* Без учета временно закрытых магазинов

Оптимизация точек локальных брендов может произойти с резким сокращением товарных запасов из-за нарушения логистических цепочек и необходимости поиска альтернативных поставщиков, взамен приостановивших свою деятельность на территории России.

Стоит отметить, что и вернувшиеся временно закрытые международные игроки с высокой долей вероятности могут рассматривать планы по оптимизации своих сетей.



В текущем году на российский рынок вышел 1 бренд (моно-бутик Vilhelm perfumery в формате street-retail), за аналогичный период 2021 года – 2. На политику экспансии международных брендов сильное воздействие оказывает политическая и экономическая ситуация, что влияет и на развитие игроков, и, как следствие, на планы по развитию: с начала марта порядка 160 иностранных торговых компаний начали массово заявлять о прекращении коммерческой деятельности в России, однако объявившие о временной приостановке работы ретейлеры не спешат расторгать договоры аренды с ТЦ. Окончательное прекращение деятельности на территории России объявили на сегодняшний день шесть игроков: финская продуктовая сеть Prisma, оператор общественного питания Hesburger, а также финская сеть FCMG Paulig (в том числе одно офлайн-заведение Paulig Café&Store в формате street-retail), украинская сеть общественного питания Ninja Sushi,

датская сеть товаров для дома Jysk и азиатская сеть магазинов товаров для здоровья и красоты Watsons.

Число локальных марок стремительно росло в последние годы, и многие из них обзаводятся собственными адресами в Москве и в регионах России. Для российской fashion-индустрии есть все возможности укрепиться на рынке, однако быстро заменить всех арендаторов, которые приостанавливают деятельность или уходят с рынка, не получится. Российским дизайнерам потребуется порядка двух – трех лет, чтобы увеличить объемы производства, в том числе отработать альтернативные логистические цепочки и выстроить отношения с новыми поставщиками материалов и фурнитуры.

В I квартале 2022 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно предыдущего квартала.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды в некоторых случаях увеличились: для якорных арендаторов и операторов торговой галереи площадью помещений до 50 м² и 500–700 м² в наиболее успешных и востребованных торговых центрах Москвы. Максимальные базовые ставки аренды также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и мини-якоря (до 50 м²) в действующих объектах с высоким трафиком и могут достигать 120–170 тыс. руб./м²/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м² для якорных арендаторов. Стоит отметить, что, помимо прямого влияния политического фактора, на финансовые показатели большинства ретейлеров и ТЦ свой отпечаток накладывают ослабление рубля, перебои с поставками, массовые закрытия иностранных ретейлеров и санкции.

Ввиду внешнеполитического и экономического фона коммерческие условия могут пересматриваться со II квартала.

К 12-й неделе 2022 г. посещаемость снизилась в среднем на 6% к аналогичному периоду 2021 г. и на 22% – к 2019 г.

Однако в первые две недели 2022 г. почти все столичные ТЦ вышли на значения 2019 г. Большая часть ТЦ, заявленных к вводу в 2022 г., будут корректировать сроки открытий из-за большой вероятности вывода на рынок новых объектов с высоким уровнем вакантности: в среднем показатель по итогам 2021 г. в новых открытых ТЦ составлял 23,2%, в текущих реалиях показатель может вырасти до 30%–35%.

Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2022 года составит 239,1 тыс. м² торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров будет на 33,5% ниже прошлогоднего показателя. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г.

Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2022 году, то самыми крупными среди них будут являться МФЦ «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м²), ТЦ «Орион» (GLA 19,9 тыс. м²), ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. м²), ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м²).

Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Community-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов, таких как образовательные лектории, спортивные клубы, имиджевые лаборатории, гастропространства и многое др.

Уже сегодня половина строящихся в Москве торговых объектов с запланированной датой открытия на 2022 г. являются торговыми центрами районного и окружного форматов.

Количество качественных малоформатных центров (GLA <30 тыс. м²), планируемых к вводу в течение года в Москве, увеличилось за год с 9 до 22, в то время как средняя площадь всех заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,9 тыс. м², что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба.

Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. м² до 57,5 тыс. м², что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей.

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

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

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

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

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

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

Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана **классификация** коммерческих объектов недвижимости. Наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах

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

площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации, наличие дополнительных удобств и т. д. Сейчас принято различать офисные помещения по *классам* «А», «В», «С» и ниже. Как известно, высококлассные объекты офисно-торгового назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты. Корректировка составляет до 20%.

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

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

12. МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (АННЭИ)

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

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

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

Физическая осуществимость – возможность использования объекта с приемлемыми потребительскими качествами.

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

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

12.2. Доходный подход

Метод капитализации дохода основан на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость собственности определяется настоящей стоимостью будущих выгод, которые данная собственность будет обеспечивать своему владельцу.

Процесс расчета стоимости методом капитализации дохода состоит из трех этапов:

- Сбор и анализ достоверной рыночной информации по условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- Прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;

- Пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость методами капитализации.

12.3. Сравнительный подход

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

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынке продаж отсутствуют, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые имущественные права, условия финансирования сделки, условия продажи, условия рынка, вид использования и (или) зонирование, местоположение объекта, физические характеристики, экономические характеристики, другие характеристики. Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

12.4. Затратный подход

Все объекты оценки, которые не могли по объективным причинам быть оценены с точки зрения сравнительного или доходного подходов, подлежат оценке затратным подходом.

Стоимость объектов имущества в рамках затратного подхода определяется как затраты на воспроизводство или замещение за вычетом всех видов износа (физического, функционального и экономического). Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Таким образом, определение стоимости объектов имущества в рамках затратного подхода включает следующие этапы: расчет затрат на воспроизводство или замещение; расчет всех видов износа (физического, функционального и экономического); расчет рыночной стоимости как разницы между затратами на воспроизводство или замещения с учетом всех видов износа.

13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Юридическая правомочность

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

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже жилого здания, в связи с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно планировочных характеристик. Оцениваемое нежилое помещение находится в рабочем состоянии. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями. Таким образом, помещение находится в состоянии, пригодном для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве **торгового** помещения.

Финансовая оправданность

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

Максимальная эффективность

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

Учитывая невысокий пешеходный трафик, местоположение объекта недвижимости (в жилом массиве, на первом этаже и в подвале) обеспечивает максимальную доходность недвижимости при использовании только в качестве **офисного** помещения.

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

14. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

14.1. Обоснование отказа от затратного подхода

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

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

14.2. Обоснование отказа от доходного подхода

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

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

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

14.3. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

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

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

Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

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

Первым этапом при выборе объектов-аналогов является формирование генеральной совокупности объектов, рассматриваемых в качестве аналогов для исследуемого объекта. Генеральной совокупностью называют множество всех рассматриваемых аналогичных объектов. Далее оценщик на основании анализа формирует репрезентативную выборку, куда попадают объекты-аналоги, наиболее близкие к исследуемому объекту по значениям основных ценообразующих факторов. Также из выборки генеральной совокупности, в соответствии с принципами оценки, «отбрасывают» единичные объекты, стоимости которых (руб./за 1 ед. сравнения) находятся на нижней и верхней границе диапазона. Таким образом, в качестве объектов-аналогов оценщик выбирает объекты, стоимости которых (руб./за 1 ед. сравнения) отвечают нормальному Гауссовскому распределению.

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


207,9 м² Площадь 1 из 9 Этаж Занято Помещение

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



98 000 000 Р
471 381 Р за м²
Включены НДС

AGENTСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Point Estate Commerce
Документы проверены



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

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

+7 916 812-00-76 В избранное Пожаловаться

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

245 м² Площадь 1 из 9 Этаж

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

129 972 500 Р
530 500 Р за м²
УСН

AGENTСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 47993978

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

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

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

Торговая площадь, 972 м²

в торгово-офисном комплексе «на ул. Кржижановского, 22с1»

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Кржижановского, 22С1

▲ Профсоюзная - 5 мин. пешком

972 м² 1 из 11 Свободно
Площадь Этаж Помещение



350 000 000 ₽

360 083 ₽ за м²

УСН

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Malina Property
Документы проверены

Торговая площадь, 398 м²

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

▲ Профсоюзная

398 м² 1 из 8 Свободно
Площадь Этаж Помещение



188 000 000 ₽

472 362 ₽ за м²

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Gladston
Документы проверены

Предложение на продажу 18622.

Продажа арендного бизнеса на улице Профсоюзная ЮЗАО г.Москвы.

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

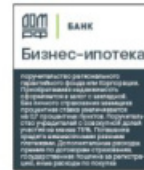
Торговая площадь, 116 м²

в торговом центре «на ул. Цюрупы, 28»

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Цюрупы, 28

▲ Новые Черемушки - 9 мин. пешком

116 м² 1 из 2 Свободно
Площадь Этаж Помещение



45 000 000 ₽

387 932 ₽ за м²

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Malina Property
Документы проверены

Свободное назначение, 192 м²

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

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

▲ Академическая - 31 мин. пешком

В избранное



120 000 000 ₽

625 000 ₽ за м²

+7 909 686-08-98

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

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

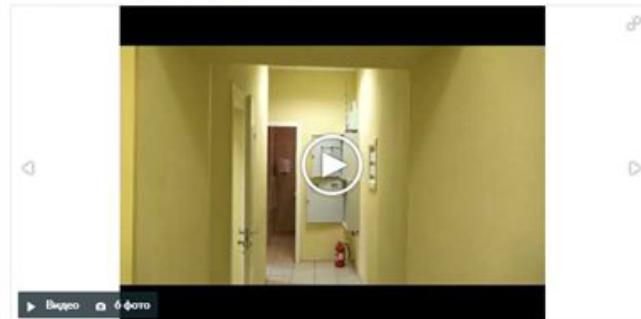
Написать сообщение

ID 1967836 [УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ](#)

PRO

Нет отзывов

Еще 43 объекта



Собственник!

192 м² 1 из 9 Свободно
Площадь Этаж Помещение

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

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

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

130 000 000 Р
+7 962 365-22-73

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

Пожалуйста, сообщите, что вышли это объявление на ЦИАН. Иначе мы оставим его в базе.

Специалист работает с 10:00 до 19:00
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79623652273

[Написать сообщение](#)

5 фото

159,8 м ²	1	900 000 Р/мес.	Арендный бизнес
Площадь	Этаж	Прибыль	Назначение

Анализ средних цен предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости показал следующие результаты: диапазон составляет от 360 000 руб./кв. м до 818 000 руб./кв. м.

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

При реализации сравнительного подхода оценщик предпринял следующие шаги:

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

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов

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

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

Описание объектов-аналогов

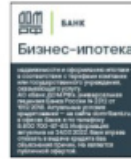
Свободное назначение, 568 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 75/9 [На карте](#)

🚶 Университет · 12 мин. пешком 🚶 Профсоюзная · 19 мин. пешком

🚶 Академическая · 4 мин. на транспорте

❤ В избранное



300 000 000 ₽

528 170 ₽ за м²

🔔 Следить за изменением цены

УСН

+7 916 812-00-76

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

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

Написать сообщение

ID 627401



6 фото



568 м²

Площадь

1 из 9

Этаж

Занято до авг 2022

Помещение

Продаем помещение на Ленинском пр-те д.75/9.

Общая площадь 568м2.

1 этаж = 307м2, подвал= 261м2. Помещение угловое. Витрины в пол. Витрины на Ленинский пр-т и на

Ломоносовский пр-т. Сделан хороший ремонт.

Два входа. 80кВт. Высокий рекламный потенциал. Проходное ,проездное место.

Парковка.

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

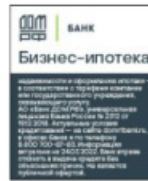
ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

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

Торговая площадь, 398 м²

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

▲ Профсоюзная



188 000 000 Р

472 362 Р за м²

398 м²
Площадь

1 из 8
Этаж

Свободно
Помещение



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Gladston

Документы проверены

Предложение на продажу 18622.

Продажа арендного бизнеса на улице Профсоюзная ЮЗАО г.Москвы.

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

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

Этажи с -1 по 1.

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

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

Без комиссии.

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

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

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

Свободное назначение, 192 м²

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

▲ Университет · 7 мин. пешком ▲ Профсоюзная · 26 мин. пешком

▲ Академическая · 31 мин. пешком

♥ В избранное



120 000 000 Р

625 000 Р за м²

+7 909 686-08-98

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

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

[Написать сообщение](#)

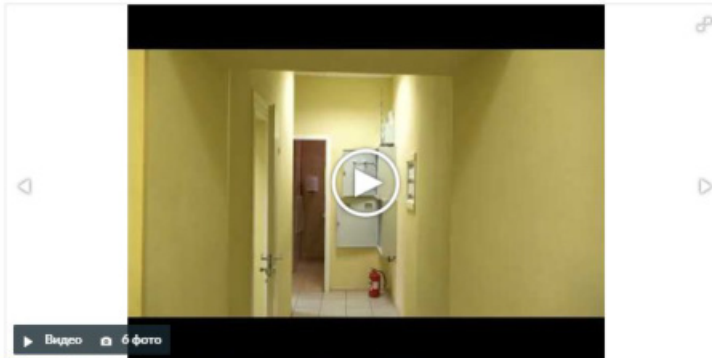
ID 1967836

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

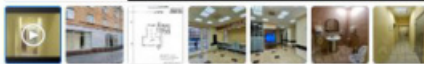
PRO

Нет отзывов

Еще 43 объекта



▶ Видео 4 фото



Собственник!

192 м²

Площадь

1 из 9

Этаж

Свободно

Помещение

Выгодное предложение!!!

Шикарный street - retail около метро от собственника!

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ предложение в густо населенном спальнике на западе Москвы!
БЕЗ КОМИССИИ, напрямую от Собственника.

Шаговая доступность от метро Университет, Большого Московского Цирка и остановок общественного транспорта. Свободная парковка напротив Помещения. Плотность населения составляет свыше 12.5 тысяч человек. Сложившееся торговое соседство известных брендов - обеспечит ВЫСОКУЮ ПОКУПАТЕЛЬСКУЮ СПОСОБНОСТЬ!!!

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

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

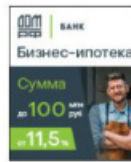
адрес: 197348, Коломяжский пр., д. 18, офис 5-143, тел./факс (812) 305-9090; тел. (812) 967-8295

Арендный бизнес, 159,8 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Профсоюзная ул., 1/24 [На карте](#)

📍 Академическая

❤️ В избранное



130 000 000 ₽

+7 962 365-22-73

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

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

Специлист работает с 10:00 до 19:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79623652273

[Написать сообщение](#)



159,8 м²

Площадь

1

Этаж

900 000 Р/мес.

Прибыль

Арендный бизнес

Назначение

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

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

Таблица 11.

Таблица корректировок

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

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

Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		512 323,94	458 190,95	606 250,00	793 081,76
Доступ к объекту		Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		512 323,94	458 190,95	606 250,00	793 081,76
Общая площадь	кв.м	1027,30	568,00	398,00	192,00	159,00
Корректировка	%		-14,00%	-14,00%	-32,00%	-32,00%
Величина корректировки	руб.		-71 725,35	-64 146,73	-194 000,00	-253 786,16
Скорректированная цена	руб./кв.м		440 598,59	394 044,22	412 250,00	539 295,60
Этаж расположения		Первый этаж, подвал	Первый этаж, подвал	Первый этаж, подвал	Первый этаж	Первый этаж, подвал
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	-20 612,50	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		440 598,59	394 044,22	391 637,50	539 295,60
Наличие отдельного входа		Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		440 598,59	394 044,22	391 637,50	539 295,60
Состояние отделки		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		440 598,59	394 044,22	391 637,50	539 295,60
Функциональное назначение		Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		440 598,59	394 044,22	391 637,50	539 295,60
Для выводов:						
Общая чистая коррекция	руб./кв.м		-71 725,35	-64 146,73	-214 612,50	-253 786,16
Общая чистая коррекция	в %		-14,00%	-14,00%	-35,40%	-32,00%
Итоговая стоимость 1 кв.м объекта исследования (статистическая обработка)	руб./кв.м	441 393,98				
Общая площадь	кв.м	1 027,30				
Стоимость объекта исследования, руб.					453 444 033,12	

Таблица 12.

Определение погрешности вычислений

Показатель	Значение
Среднее арифметическое (по откорректированным удельным показателям стоимости объектов-аналогов), руб.	441 393,98
Стандартное отклонение, руб.	69 048,45
Коэффициент вариации, %	15,64%

Значение коэффициента вариации 15,64% говорит о допустимой точности полученного значения.

Пояснения к проводимым корректировкам

Скидка на торг

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

Корректировка цен по последовательным элементам сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права

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

Корректировка на условия финансирования сделки

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

Корректировка на условия продажи.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка по продаже может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать объект недвижимости, если на продавца оказывают давление, если между участниками сделки существует родственная, деловая или финансовая связь. Так как условия сделок соответствуют рыночным, корректировка не проводилась.

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

Корректировка на дату продажи связана с изменением цен на объекты недвижимости с течением времени. Корректировка не проводилась, так как объекты-аналоги предлагаются к продаже по состоянию на дату оценки.

Корректировки цен по независимым элементам сравнения

Корректировка по местоположению

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

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

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

Корректировка на общую площадь проведена с использованием сведений, содержащихся в Справочнике оценщика недвижимости-2021⁸.

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

Корректировка на этаж

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

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

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

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

где:

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

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

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

⁸ Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018

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

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

Рыночная стоимость оцениваемого помещения, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет 453 444 033,12 рубля.

14.4. Согласование результатов расчетов

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

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

453 444 000 (Четыреста пятьдесят три миллиона четыреста сорок четыре тысячи) рублей с учетом НДС⁹;

377 870 000 (Триста семьдесят семь миллионов восемьсот семьдесят тысяч) рублей без учета НДС.

Границы интервалов стоимости объекта оценки лежат в диапазоне от 360 000 руб./кв. м до 818 000 руб./кв. м. с учетом НДС.

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

⁹ Ставка НДС 20%.

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

453 444 000 (Четыреста пятьдесят три миллиона четыреста сорок четыре тысячи) рублей с учетом НДС;

377 870 000 (Триста семьдесят семь миллионов восемьсот семьдесят тысяч) рублей без учета НДС.

16. КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СЕРТИФИКАТЫ ОЦЕНЩИКА

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

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

Генеральный директор – Маркович В.А.

Непосредственный исполнитель – Ловков Александр Борисович:

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

Копии сертификатов, свидетельств и аттестатов прилагаются к отчету.



17. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

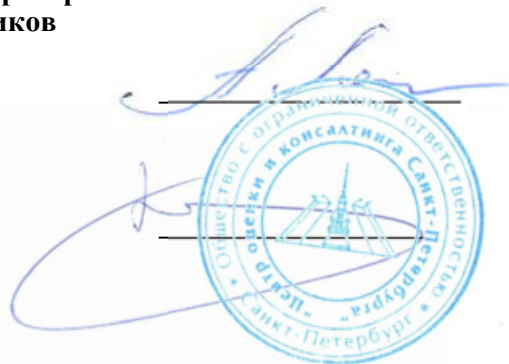
Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- 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 оцениваемом объекте, являющимся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщику;
- участники составления отчета имеют профессиональное образование в области оценки бизнеса, недвижимости и переоценки основных фондов предприятий;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

В разработке отчета и консультациях принимали участие специалисты:

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

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



18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217 н).
2. Федеральный закон № 135 от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденные Приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014 года № 611.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб: Издательство «МКС», 2003.
5. «Основы оценки стоимости недвижимости», М, Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
6. Л. Н. Тэпман Оценка недвижимости. Под ред. проф. В. А. Швандара, М, «ЮНИТИ-ДАНА», 2004.
7. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.
8. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Финансы и статистика, 2008.
9. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
10. Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.

19. ПРИЛОЖЕНИЯ

19.1. Документы исполнителя



Форма №

Р	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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

_____ 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

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



Форма № Р50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

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

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1 0 3 7 8 3 2 0 1 2 5 6 9

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

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

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

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значения показателя
1		

Сведения о видах экономической деятельности, которыми занимается юридическое лицо, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц		
1	Количество видов экономической деятельности	3
2	Код по ОКВЭД	68.31.5
3	Тип сведений	Основной вид деятельности
4	Наименование вида деятельности	Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
5	Причина внесения сведений	Исключение из реестра
6	Код по ОКВЭД	71.20.2
7	Тип сведений	Основной вид деятельности
8	Наименование вида деятельности	Судебно-экспертная деятельность
9	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
10	Код по ОКВЭД	68.31.5
11	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
12	Наименование вида деятельности	Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
13	Причина внесения сведений	Внесение в реестр

Сведения о заявителе при данном виде регистрации		
14	Вид заявителя	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
15	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037832012569
Данные заявителя, физического лица		
16	Фамилия	МАРКОВИЧ
17	Имя	ВАДИМ
18	Отчество	АЛЕКСАНДРОВИЧ
19	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	780200633113
20	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	780200633113

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц		
21	Наименование документа	ИР4001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ СВЕДЕНИИ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
22	Документы представлены	на бумажном носителе
23	Наименование документа	РЕШЕНИЕ
24	Документы представлены	на бумажном носителе

Лист записи выдан налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу
наименование регистрирующего органа

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

Заместитель начальника отдела



Леушина Александра Александровна
Подпись, Фамилия, инициалы

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

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



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



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,
закрывающей договоры на проведение оценки № 922/2131478270**

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 «02» марта 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» Юридический адрес: 197348, г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, оф. 5-143 ОГРН. 1037842012569 ИНН: 7814100399 E – mail estimation-spb@yandex.ru тел. (812) 305-90-90 p/c 40702810224000012214 банк АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в г. Москва БИК 044525976
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.03.2022 г. по 24 часа 00 минут 02.03.2023 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с «03» марта 2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000.00 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 900.00 (Семь тысяч девятьсот) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2131478270 от 02.03.2022г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Анциферова Наталья Владимировна  Код 1135545

Экземпляр «Правил страхования» получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (должность, подпись)

По Доверенности №_СЗ-024/22-«в_от 01.01.2022г. _

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

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



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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»

ООО «СРОО» Москва, 2015 г. «Э» Лицензия № 03-05-03023 ОМС РБ Т3 № 663. Тел. (495) 726-41-41. www.sroo.ru



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

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

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

Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

о том, что

Ловков Александр Борисович

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

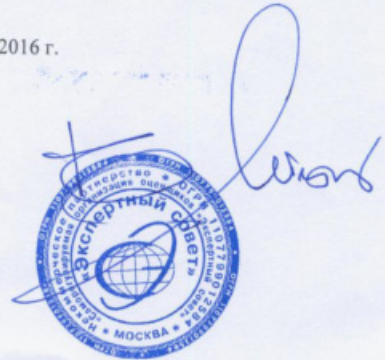
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.08.2016 г.

Дата составления выписки 15.08.2016 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001849
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Ловков Александр Борисович	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».		
Особые условия страхования:		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96228 Тел./Факс. (495) 727-44-44</p>	<p>Ловков Александр Борисович Дата рождения: 25.06.1963 Место рождения: г. Ленинград Паспорт: 4008 645363 выдан ТП № 57 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском районе г. Санкт-Петербурга. 23.10.2008 код подразделения: 780-057 Адрес регистрации: 191024, г. Санкт-Петербург, ул. Конная, д. 24, кв. 5</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p align="center"></p> <p align="center">А.Н. Мочалова</p> <p>М. П.</p>	<p align="center"></p> <p align="center">А.Б. Ловков</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.

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
Частного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования
образовательного учреждения (организации, осуществляющей образовательную деятельность)
образовательного учреждения «Санкт-Петербургский институт управления»

по _____
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

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

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


Президент комиссии
Руководитель

Город Санкт-Петербург год 2016

Регистрационный номер Р - 175

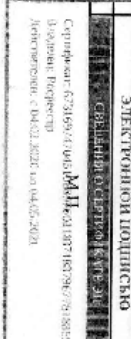


19.2. Документы по объекту оценки

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки» по Москве
 после завершения приема документов

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки» по Москве
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 12.01.2021, поступившего на рассмотрение 12.01.2021, сообщаем, что согласно записи
 Единого государственного реестра недвижимости:

Лист №1 Раздел 1		Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	77:05:0003003:6259		
Номер кадастрового квартала:	77:06:0003009		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2663/60, Условный номер 38920		
Адрес:	г.Москва, просп.Нахимовский, д.61		
Площадь, м2:	1027,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилые помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1, Подвал №0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	11145220,41		
Кадастровые номера индексов объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0003009:1133		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям павильонного типа со специальным использованием или павильонного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "ангажные, ранее учтённые"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - Лиди расположении помещения, машино-места на этаже (шале этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Углова Олеся Владимировна		

полное наименование должности		Документ подписан	
		Электронной подписью	инициалы, фамилия
			М.И. Углова
		Сертификат: 6791997104658844011871637967818855 Владельца: Углова Олеся Владимировна Действителен с 04.02.2021 до 04.02.2024	

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

Имение			
Лист №1 Раздел 2		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 3		Всего листов выписки: 4	
17 января 2021г. № КУВН-001/2021-780232		Квартальный номер: 7745:0003003-6259	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных: листов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Зарытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долявая собственность 77-77-11/10/2006-538 28.11.2006 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда	
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	07.09.2006 00:00:00 77-77-06/06/2006-436 Срок действия с 07.09.2006 по 01.10.2021 с даты государственной регистрации по 01.10.2021 Зарытое акционерное общество "АВ-Инвест", ИНН: 7705642994 ДОГОВОР АРЕНДЫ от 06.06.2006 № ППБ1.01-0606/Д, Выдан 06.06.2006 ПОЛНОМОЧИЕ от 05.12.2006 № 1 к договору аренды от 06.06.2006 № ППБ1.01-0606/Д, Выдан 05.12.2006	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСЬЮ	
	Счетчик: 073180727045 Выдана: 06.06.2006 Договор: с 04.02.2006 по 06.06.201	М.П. Инициалы, фамилия

ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

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

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
17 января 2021г. № КУВН-001/2021-780232	Всего листов выписки: 4
Катастровый номер:	77:05:0003003:6259
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	Доверительное управление
вид:	31.12.2020 11:06:40
дата государственной регистрации:	77:05:0003003:6259-77/051/2020-4
номер государственной регистрации:	Срок действия с 31.12.2020 с даты государственной регистрации договора до 01.10.2021
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металлоинвест" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АУРАПТ", ИНН: 770666033
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-13, Выдан 22.10.2020
	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
	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 «АУРАПТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 0642-94119279), Выдан 17.10.2006

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Инициалы, фамилия

Серифаль: 671140625045
 Вид: 1001
 Дата: 2020.10.04.05:20:01

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №3	Результ 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 4
17 января 2021г. № КУВИ-001/2021-780232			
Кадстровый номер:		77:05-0003003:6239	
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	13.07.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-6/023/2012-191	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.07.2012 с момента государственной регистрации до 30.09.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Торговая сеть «Маркет-1»", ИНН: 7705466989	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № АВИ-Н/С/НП/61, Выдан 01.06.2012	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАМ
	ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬЮ
	СВЕДЕНИЯ ОБ ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСЬЮ
	ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФАМИЛИЯ
	Сурфакс, 67118847060-ММ, 6011837189, 957:018956
	Буддилья, Павел Серг
	Договор № 01.06.2012 № 04.06.2012