

# ООО «Энергостар»

Оценка всех видов имущества

Мы находим решение любых задач,  
ценим репутацию, время и надежно  
храним секреты клиентов

+7903-377-2423, energostar34@mail.ru



**УТВЕРЖДАЮ**  
Директор ООО «Энергостар»  
21.03.2025 г.  
/Д.А. Богомолов /

## Отчет об оценке №2214-2025/03

об оценке рыночной стоимости за объект недвижимого имущества:  
Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975 расположенное на  
земельном участке кад.№ 77:03:0005003:57



Дата оценки: «21» марта 2025 г.

Срок проведения оценки: «13» марта 2025 г. – «21» марта 2025 г.

Дата составления отчета: «21» марта 2025 г.

г. Волжский, 2025

## **СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

Конкурсному управляющему  
ООО «Отель на Парковой»  
Исаеву М.И.

*Уважаемый Максим Игоревич!*

В соответствии с договором №2214-2025/03 от «13» марта 2025 г. между ООО «Энергостар» и ООО «Отель на Парковой» в лице Конкурсного управляющего Исаев М.И. специалистами нашей фирмы произведена оценка рыночной стоимости следующего имущества:

№	Наименование
1	Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975, площадь 5741,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А
2	Право аренды земельного участка, кад.№ 77:03:0005003:57, площадь 1 812 +/- 15 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, уч. владение 10А, срок аренды до 22.08.2068 г.

Оценка (в соответствии с Заданием на оценку) проводилась с целью определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

Оценка выполнена по состоянию на «21» марта 2025 года

в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29.07.1998 г., ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", N 127-ФЗ от 26.10.2002, Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки ФСО I, II, III, IV, V, VI, 7, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет».

Нами не проводилась аудиторская или иная проверка документов финансовой отчетности и иных данных, предоставленных Заказчиком, так же как и легитимности прав собственности на оцениваемый объект.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут трактоваться и использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета и с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Заключение о стоимости объекта действительно только для объекта в целом.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и выполненные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно составляет:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка, кад.№ 77:03:0005003:57, площадь 1 812 +/- 15 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, уч. владение 10А, срок аренды до 22.08.2068 г.	46 588 000,00
2	Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975, площадь 5741,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А	695 404 000,00
Итого рыночная стоимость, руб.		741 992 000,00

Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,  
Директор ООО «Энергостар»



Богомолов Д.А.

«21» марта 2025 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	9
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	11
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	12
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	16
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	25
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	48
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	49
14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	61
15.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	68
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	85
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	88

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор №2214-2025/03 от «13» марта 2025 г., заключенный между ООО «Отель на Парковой» в лице Конкурсного управляющего Исаев М.И. – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Энергостар» в лице директора Богомолова Дмитрия Александровича – Исполнителем с другой стороны.

## 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.1 - Идентификация объекта оценки\*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	г. Москва, ул. Никитинская, уч. владение 10А
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	Для целей эксплуатации нежилого здания под гостиницу
5	Площадь, кв.м.	1 812
6	Кадастровый номер	77:03:0005003:57
7	Имущественные права на объект оценки	Право аренды (срок аренды до 22.08.2068 г.)
8	Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "Отель на Парковой", ИНН: 7719763639, ОГРН: 1107746903153
9	Существующие ограничения (обременения) права	Данные отсутствуют

\* Источник информации: Договор аренды земельного участка от 11.12.2019 г.

Таблица 1.2.2 - Идентификация объекта оценки\*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание – Отель/Гостиница
2	Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Измайлово, улица Никитинская, Дом 10А
3	Назначение	Нежилое
4	Этажность	11, в том числе подземных 1
5	Площадь, кв.м.	5741,6
6	Кадастровый номер	77:03:0005003:7975
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
8	Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "Отель на Парковой", ИНН: 7719763639, ОГРН: 1107746903153
9	Существующие ограничения (обременения) права	Арест

\* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 05.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-221722221

## 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 2 ФСО I «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость Объекта оценки указана в рублях:

**Таблица 1.3.1 - Результаты оценки объекта**

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке/Рыночная стоимость, руб.		
		Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
1	Право аренды земельного участка, кад.№ 77:03:0005003:57, площадь 1 812 +/- 15 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, уч. владение 10А, срок аренды до 22.08.2068 г.	Не применялся	46 588 000,00	Не применялся
2	Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975, площадь 5741,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А	Не применялся	692 661 000,00	699 695 000,00

**1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

Проведенные анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки с учётом всех допущений, ограничений и округления, составляет:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка, кад.№ 77:03:0005003:57, площадь 1 812 +/- 15 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, уч. владение 10А, срок аренды до 22.08.2068 г.	46 588 000,00
2	Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975, площадь 5741,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А	695 404 000,00
Итого рыночная стоимость, руб.		741 992 000,00

**1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Таблица 2.1 – Определение задания на оценку**

№ п/п	Наименование	Информация	
1.	Объект оценки	Объект недвижимости	
1.1.	Наименование	№	Наименование
		1	Право аренды земельного участка, кад.№ 77:03:0005003:57, площадь 1 812 +/- 15 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, уч. владение 10А, срок аренды до 22.08.2068 г.
		2	Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975, площадь 5741,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А
1.2.	Адрес	Москва	
1.3.	Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из составных частей, а также характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщиков документы, содержащие такие характеристики		
	земельный участок	№	Наименование
		1	Право аренды земельного участка, кад.№ 77:03:0005003:57, площадь 1 812 +/- 15 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, уч. владение 10А, срок аренды до 22.08.2068 г.
	объект капитального строительства	№	Наименование
		2	Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975, площадь 5741,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А
1.4.	Текущее использование Объекта оценки	По назначению	
1.5.	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Данные отсутствуют	
2.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		
2.1.	Вид права (объем прав, подлежащих оценке)		
	на земельный участок	Право аренды	
	на объекты капитального строительства	Право собственности	
2.2.	Ограничения (обременения), указанных прав		
	на земельный участок	Данные отсутствуют	
	на объекты капитального строительства	Арест	
2.3.	Обладатель указанных прав	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОТЕЛЬ НА ПАРКОВОЙ», ИНН: 7719763639, ОГРН: 1107746903153	
3.	Цель оценки	Определение начальной цены продажи имущества на торгах	
4.	Иные расчетные величины	Не определяются	
5.	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны	
6.	Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
7.	Вид стоимости	Рыночная стоимость при типичных рыночных предпосылках	
8.	Дата оценки	«21» марта 2025 г.	
9.	Срок проведения оценки	13.03.2025-21.03.2025 г.	
10.	Осмотр объекта оценки	Осмотр объектов оценки не производится по причине экономии денежных средств Заказчиком оценки.	
11.	Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Договор аренды земельного участка от 11.12.2019 г. - Выписка из ЕГРН от 05.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-221722221	
12.	Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Подробно общие допущения, специальные допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.	
13.	Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются	
14.	Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и (или) в форме	

№ п/п	Наименование	Информация
		электронного документа)
15.	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
16.	Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
17.	Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
18.	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

### **3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

#### **3.1. Заявление о соответствии<sup>1</sup>**

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Энергостар» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

#### **3.2. Заявление о соблюдении<sup>2</sup>**

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

---

<sup>1</sup> При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

<sup>2</sup> Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611);
- стандарты и правила оценщиков СРО «Экспертный Совет»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- В соответствии с п.12 ФСО III «В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.»

## **4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Процесс оценки включает следующие действия (п. 1 ФСО III):

- Согласование задания на оценку, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. (п. 1, п. 2 ФСО V).

- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. (п. 3 ФСО V).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п.14 ФСО I).

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI).

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик	ООО «Отель на Парковой»
Реквизиты	ИНН 7719763639, ОГРН 1107746903153
Сведения об оценщике	
Оценщик	Богомолов Дмитрий Александрович
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	организационно-правовая форма юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью; полное наименование юридического лица: «Энергостар»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1133435000654
Дата присвоения ОГРН	20.11.2013
Место нахождения	404120 Волгоградская обл., г.Волжский, ул. пр. им. Ленина, 104-109
Телефон, электронная почта оценщика	8903-377-2423, <a href="mailto:energostar34@mail.ru">energostar34@mail.ru</a>
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Ассоциация СРО «Экспертный Совет» №1648 от 29.05.2017 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772400404262 от 06.02.2015 г. НОУ ВПО МФПУ «Синергия»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №037537-1 от 30.05.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика САО «ВСК» №2300SB40R4156 срок действия с 01.06.2023 г. по 31.05.2026 г. на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей.
Сведения о страховании профессиональной деятельности исполнителя	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика САО «ВСК» № 2400SB40R3832 срок действия с 11.05.2024 г. по 10.05.2025 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Энергостар» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

## **6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **ДОПУЩЕНИЯ**

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

#### **6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

#### **6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения**

- Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI).

- 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 рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа. (ст.7 ФСО VI).

- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта

оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. (п. 12 ФСО III).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Договором* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских

наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- 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 объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

### ***6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком***

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценка проводится при допущении, что в отношении Объекта оценки отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения) (в т.ч.: судебные разбирательства, споры, залоговые обязательства, притязания со стороны третьих лиц), а также экологическое загрязнение.

- Осмотр объектов оценки не производится по причине экономии денежных средств Заказчиком оценки. Состояние объекта оценки оценивается экспертным методом. Техническое состояние здания - «Хорошее» (износ 15%).

## **7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### **7.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, 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 на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

**Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных**

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Договор аренды земельного участка от 11.12.2019 г. Выписка из ЕГРН от 05.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-221722221
2	Технические характеристики	Договор аренды земельного участка от 11.12.2019 г. Выписка из ЕГРН от 05.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-221722221
3	Бухгалтерская информация	Информация Заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

### **7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:**

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
3. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
4. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
5. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
7. Справочник оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А. Лейфера, издание Нижний Новгород, 2023.
8. Справочник оценщика недвижимости «Объекты капитального строительства» под редакцией Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2024.
9. «Справочник оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.
10. «Справочник оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.
11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р

## **8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

**Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:**

*Федеральные законы:*

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федеральных законов № 178-ФЗ от 21.12.2001, № 31-ФЗ от 21.03.2002, № 143-ФЗ от 14.11.2002, № 15-ФЗ от 10.01.2003, № 29-ФЗ от 27.02.2003, № 122-ФЗ от 22.08.2004, № 7-ФЗ от 05.01.2006, № 157-ФЗ от 27.07.2006, №13-ФЗ от 05.02.2007, № 129-ФЗ от 13.07.2007, № 220-ФЗ от 24.07.2007, № 108-ФЗ от 30.06.2008, № 91-ФЗ от 07.05.2009, № 145-ФЗ от 17.07.2009, № 343-ФЗ от 27.12.2009, № 374 от 27.12.2009, № 167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, № 327-ФЗ от 21.11.2011, № 346-ФЗ от 30.11.2011, № 383-ФЗ от 03.12.2011, № 144-ФЗ от 28.07.2012, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013, № 33-ФЗ от 09.03.2014, № 143-ФЗ от 04.06.2014, № 171-ФЗ от 23.06.2014, № 225-ФЗ от 21.07.2014, № 499-ФЗ от 31.12.2014, № 48-ФЗ от 08.03.2015, № 145-ФЗ от 08.06.2015, № 216-ФЗ от 13.07.2015, № 224-ФЗ от 13.07.2015, № 111-ФЗ от 26.04.2016, № 172-ФЗ от 02.06.2016, № 221-ФЗ от 23.06.2016, № 360-ФЗ от 03.07.2016, № 274-ФЗ от 29.07.2017).

*Федеральные стандарты оценки:*

*Общие стандарты оценки:*

1. Федеральный стандарт оценки «Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

*Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки:*

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года

**8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.**

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

## **9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики;
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки (ст. 7 ФСО VI).

**Объект оценки:** Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975 расположенное на земельном участке кад.№ 77:03:0005003:57.

### **9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

#### **9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки**

Имущественные права на объект оценки: Право собственности, Право аренды. Владелец указанных прав: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОТЕЛЬ НА ПАРКОВОЙ», ИНН: 7719763639, ОГРН: 1107746903153.

Под *правам собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

#### **9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки**

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Существующие ограничения (обременения) права: Данные отсутствуют; Арест.

### 9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблицах.

**Таблица 9.1 – Сведения о физических свойствах имущества\***

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	г. Москва, ул. Никитинская, уч. владение 10А
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	Для целей эксплуатации нежилого здания под гостиницу
5	Площадь, кв.м.	1 812
6	Кадастровый номер	77:03:0005003:57
7	Имущественные права на объект оценки	Право аренды (срок аренды до 22.08.2068 г.)
8	Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "Отель на Парковой", ИНН: 7719763639, ОГРН: 1107746903153
9	Существующие ограничения (обременения) права	Данные отсутствуют

\* Источник информации: Договор аренды земельного участка от 11.12.2019 г.

**Таблица 9.2 – Сведения о физических свойствах имущества\***

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание – Отель/Гостиница
2	Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Измайлово, улица Никитинская, Дом 10А
3	Назначение	Нежилое
4	Этажность	11, в том числе подземных 1
5	Площадь, кв.м.	5741,6
6	Кадастровый номер	77:03:0005003:7975
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
8	Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "Отель на Парковой", ИНН: 7719763639, ОГРН: 1107746903153
9	Существующие ограничения (обременения) права	Арест

\* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 05.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-221722221

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

### 9.1.4 Сведения об износе:

**Накопленный износ** – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Состояние объекта оценки оценивается экспертным методом. Техническое состояние здания - «Хорошее» (износ 15%).

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.  
Земельный участок не подвержен износу.

#### **9.1.5 Сведения об устареваниях:**

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

**Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.**

**Функциональное устаревание (обесценение)** – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры и интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

При анализе факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания выявлены не были.

**Экономическое устаревание** – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.

Земельный участок не подвержен устареваниям.

#### **9.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки:**

**1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:**

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

**Движимое имущество** – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:**

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

**Здания** – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

**Сооружения** – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

**Передаточные устройства** – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

**Нежилые помещения** – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

**Жилые помещения** – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к зданиям на земельном участке.

По данным предоставленным Заказчиком Объект оценки используется по своему функциональному назначению.

### ***9.3 Балансовая стоимость Объекта оценки***

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

### ***9.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость***

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

### ***9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки***

Имущественные права на объект оценки: Право собственности, Право аренды. Владелец указанных прав: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОТЕЛЬ НА ПАРКОВОЙ», ИНН: 7719763639, ОГРН: 1107746903153.

### ***9.6 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Договор аренды земельного участка от 11.12.2019 г.
- Выписка из ЕГРН от 05.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-221722221

## **10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **Город Москва**

Москва (произношение (инф.)) — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22-е место среди городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

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

#### **Физико-географическая характеристика**

##### **Географическое положение**

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км<sup>2</sup>, примерно треть этой площади (878,7 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). В Москве много и других водоёмов: в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в коллекторах, а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр).

##### **Климат**

Климат Москвы — умеренно континентальный, с чётко выраженной сезонностью. Зима (период со среднесуточной температурой ниже 0 °С) в среднем длится около 4 месяцев, со второй декады ноября (12 ноября) до второй декады марта (19 марта). Дневная температура устойчиво возвращается к положительным значениям 3 марта. В период календарной зимы могут отмечаться непродолжительные (3—5 дней) периоды сильных морозов (с ночной температурой до –20 °С, редко до –25..–30 °С). При этом в декабре и начале января часты оттепели, когда температура с –5..–10 °С поднимается до 0 °С и выше, иногда достигая значений в +5..+9 °С. По данным метеостанции ВДНХ (за период 1991—2020 годов), самым холодным месяцем года является январь (его средняя температура составляет –6,2 °С). Весенние сезоны по продолжительности варьируются год от года и могут составлять от 1 до 3 месяцев. Иногда практически летние температуры регистрируются в начале апреля, в то же время в конце мая — начале июня случаются возвраты холодов. Лето (период с дневной температурой выше +20 °С и среднесуточной выше +15 °С) длится около 3,5 месяцев, с третьей декады мая (23 мая) до конца августа (31 августа), дневная температура нередко достигает 30-градусной отметки (в среднем 6—8 дней за сезон, в 2010 году — непрерывно 1,5 месяца). 35-градусная отметка за последние 30 лет достигалась 18 раз, из них 16 — в 2010 году. Самым тёплым месяцем является июль (его средняя температура за период 1981—2010 годов составляет +19,2 °С). Осень в Москве затяжная, наступает с началом сентября, заканчивается в середине ноября — начале декабря, когда среднесуточная температура становится устойчиво ниже 0 °С. Нередко температура после начала метеорологической зимы возвращается к положительным значениям, полностью сходит снежный покров.

##### **Население**

Москва — крупнейший город России по количеству жителей и самый населённый из городов, полностью находящихся в Европе.

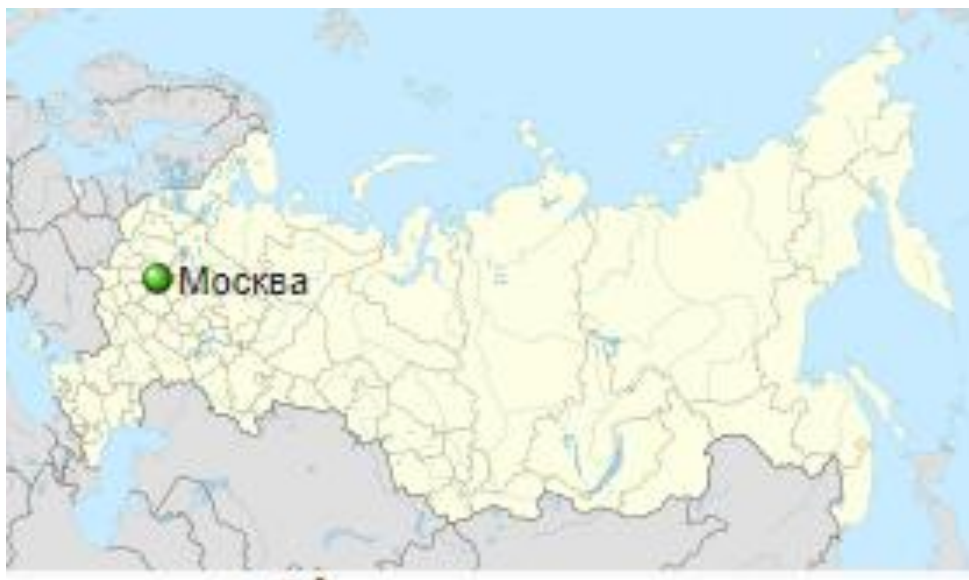


Рисунок 1. – Расположение г. Москвы на карте Российской Федерации

\*Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>.

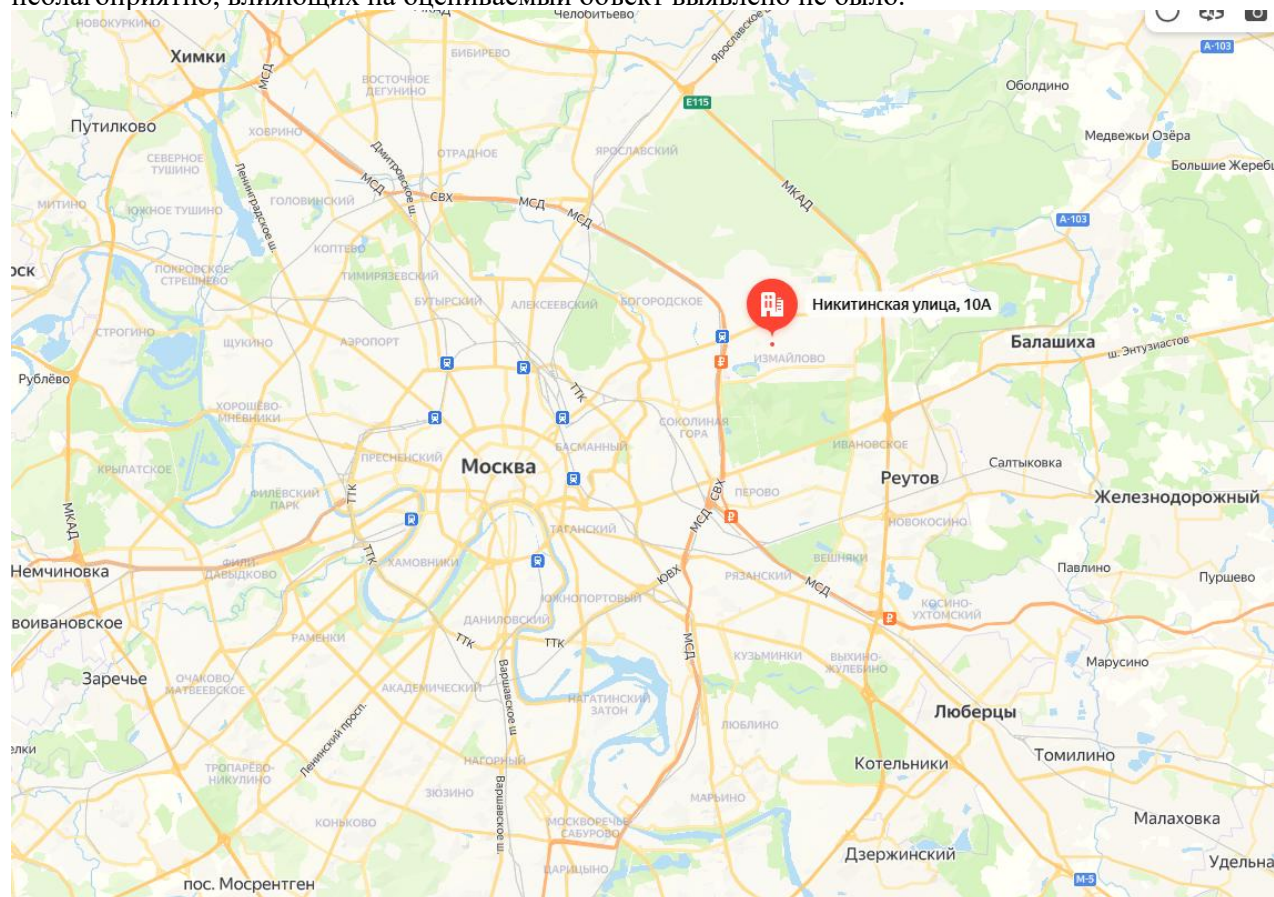
### *Анализ локального месторасположения*

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – асфальтированная дорога, парковка. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как хорошее.

Коммерческая привлекательность – высокая в пределах города, что связано с местоположением.

Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.



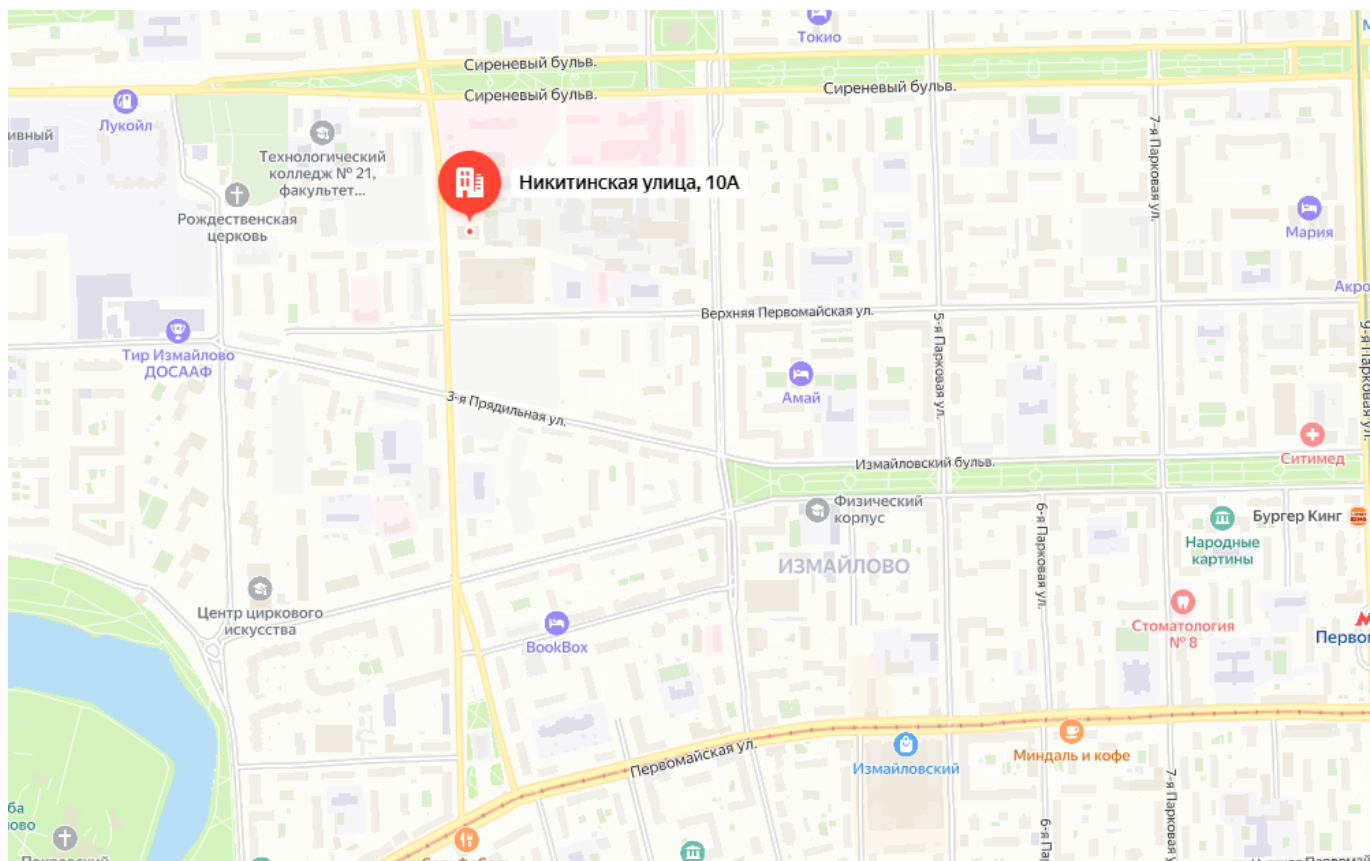


Рисунок 2. – Местоположение Объекта

\*Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

## 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

<b>I</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>
----------	---

	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	200 039,5 <sup>1)</sup>	104,1 <sup>1)</sup>	104,1
Реальные располагаемые денежные доходы		107,3 <sup>2)</sup>	106,1

1) Первая оценка.  
2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2024 г.	В % к январю-сентябрю 2023 г.	Справочно январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.
Инвестиции в основной капитал <sup>3)</sup> , млрд рублей	23 984,7	108,6	110,5

3) Информация за январь-декабрь 2024 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 7 марта 2025 года.

	Январь 2025 г.	В % к		Справочно январь 2024 г. в % к	
		январю 2024 г.	декабрю 2024 г.	январю 2023 г.	декабрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,1	69,3	105,3	72,2
Индекс промышленного производства		102,2	75,9	104,3	80,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	290,2	102,1	48,3	100,5	41,8
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	11,0	90,3		101,0	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	479,6	101,1	96,9	98,2	99,8
в том числе железнодорожного транспорта	220,3	106,2	99,0	90,7	99,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 568,5	105,4	79,9	108,6	79,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 507,7	102,5	93,3	104,0	93,8
Индекс потребительских цен		109,9	101,2	107,4	100,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		109,7	100,5	119,2	98,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	84,1	101,1	78,6	93,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	68,5	96,1	74,3	95,7

	2024 г.	В % к 2023 г.	Декабрь 2024 г.	В % к декабрю 2023 г.	Справочно	
					2023 г. в % к 2022 г.	декабрь 2023 г. в % к декабрю 2022 г.
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:</b>						
номинальная, рублей	87 952 <sup>4)</sup>	118,3 <sup>4)</sup>	128 665	121,9	114,6	116,6
реальная		109,1 <sup>4)</sup>		111,3	108,2	108,5

4) Данные предварительные.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

## I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь 2025 г.	В % к		Справочно:	
		январю 2024 г.	декабрю 2024 г.	январю 2023 г.	декабрю 2023 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	107,5	63,2	114,8 <sup>2)</sup>	74,2 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	16 764,2	108,7	39,9	108,6 <sup>2)</sup>	39,9 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	874 302,8	112,3	57,6	122,5 <sup>2)</sup>	67,3 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	113 074,3	92,3	78,2	118,1 <sup>2)</sup>	92,8 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	23 441,8	128,1	50,1	120,5 <sup>2)</sup>	38,0 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	122 490,8	101,6	34,6	107,8 <sup>3)</sup>	38,2 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Здесь и далее индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости 2018 базисного года.

<sup>2)</sup> Данные скорректированы за 2024 год в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2024 год (см. «Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470»).

<sup>3)</sup> Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 № 544).

	Январь 2025 г.	В % к		Справочно:	
				январь 2024 г. в % к	
		январю 2024 г.	декабрю 2024 г.	январю 2023 г.	декабрю 2023 г.
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	313,1	127,1	х	24,7	х
Инвестиции в основной капитал, млн рублей <sup>1)</sup>	8 118 830,8	104,4	х	109,8 <sup>2)</sup>	х
Оборот розничной торговли, млн рублей	611 482,6	105,1	73,5	114,2	70,2
Оборот общественного питания, млн рублей	53 376,1	107,2	76,5	99,6	77,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	342 087,3	101,6	92,0	109,3	91,8
Индекс потребительских цен, %	х	109,9	100,6	107,5	100,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	12,7	59,4	96,3	78,8	96,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>3)</sup>					
номинальная, рублей	281 778,3	124,8	187,3	117,7	169,7
реальная, %	х	113,4	185,0	109,4	168,7

<sup>1)</sup> Данные за январь-декабрь 2024 г., январь-декабрь 2024 г. к январю-декабрю 2023 г., январь-декабрь 2023 г. к январю-декабрю 2022 г.

<sup>2)</sup> Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

<sup>3)</sup> Данные за декабрь 2024 г., декабрь 2024 г. к декабрю 2023 г., декабрь 2024 г. к ноябрю 2024 г., декабрь 2023 г. к декабрю 2022 г., декабрь 2023 г. к ноябрю 2023 г.

\*Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65047>

Вывод: Социально-экономические показатели г.Москвы находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

## ***11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект***

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объекты оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости (офисно-торговая недвижимость).

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объект оценки относится к землям населенных пунктов.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г. представлена иная классификация. В таблице приведено соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица 11.2.1 – Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов  Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки.	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1
			Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов.	
			Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.	
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1, 7.5 (за исключ. 7.2).	
			Коммунальное обслуживание - размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов  Земли промышленности	Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2
			Общественное использование объектов капитального строительства - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен)	
			Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.	
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения  Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.	1.0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок; площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома. Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	<p>Земли особо охраняемых территорий</p> <p>Земли населенных пунктов</p>	<p>Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5.</p> <p>Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных.</p> <p>Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.</p>	5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Санаторная деятельность - размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бьюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей.	
			Историко-культурная деятельность - сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.	

В соответствии с данной таблицей и исходя из анализа окружающей застройки, объект оценки относится к землям под коммерческую застройку.

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

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений из сегмента земельных участков, к которому отнесен объект оценки, представлена в таблице.

В случае отсутствия опубликованных предложений на дату оценки в районе Измайлово, оценщиком принято решение об использовании ценовых источников по г. Москва в целом.

**Таблица 11.3.1 – Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений в сегменте земельных участков**

Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Земельный участок	город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, улица Изюмская, земельный участок 51	2 100	55 000 000	26 190,48	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_4_054516620?context=H4sIAAA_AAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNaWFVwM0Q2Z2NQSDJO_WWciO30mN7VgJgAAAA">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_4_054516620?context=H4sIAAA_AAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNaWFVwM0Q2Z2NQSDJO_WWciO30mN7VgJgAAAA</a>
Земельный участок	город Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, квартал 151, земельный участок 2А	4 990	150 000 000	30 060,12	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/311624471/">https://www.cian.ru/sale/commercial/311624471/</a>
Земельный участок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенки деревня, 100	1 530	50 000 000	32 679,74	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/314896372/">https://www.cian.ru/sale/commercial/314896372/</a>
Земельный участок	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Местечко Барыши	3 400	70 000 000	20 588,24	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/310658620/">https://www.cian.ru/sale/commercial/310658620/</a>

Земельный участок	Москва, НАО (Новомосковский), Власово деревня, ул. Лесная	1 500	21 500 000	14 333,33	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/310782635/">https://www.cian.ru/sale/commercial/310782635/</a>
Земельный участок	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. 2-я Рейсовая, 1Б	3 900	250 000 000	64 102,56	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/306450919/">https://www.cian.ru/sale/commercial/306450919/</a>
Земельный участок	Москва, ВАО, р-н Перово, 1-я Владимирская ул., 18А	4 500	220 000 000	48 888,89	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/305371793/">https://www.cian.ru/sale/commercial/305371793/</a>
Земельный участок	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Кленовый бул., 13К1	5 000	290 000 000	58 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/314085544/">https://www.cian.ru/sale/commercial/314085544/</a>
Земельный участок	Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Вучетича, 1АС4	5 867	300 000 000	51 133,46	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/305145753/">https://www.cian.ru/sale/commercial/305145753/</a>

Таким образом, для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 14 333,33 до 64 102,56 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

Для дальнейших расчетов оценщик использует первые три объекта в качестве объектов аналогов, так как они наиболее схожи с объектом оценки.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений из сегмента коммерческой недвижимости (офисно-торговая недвижимость), к которому отнесен объект оценки, представлена в таблице.

В случае отсутствия опубликованных предложений на дату оценки в районе Измайлово, оценщиком принято решение об использовании ценовых источников по г.Москва в целом.

**Таблица 11.3.2 – Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений в сегменте коммерческой недвижимости**

Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Офисно-торговая недвижимость	Москва, Нарвская улица, 6с2	6 409	799 996 992	124 824	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/3965285094502542631/#!location">https://realty.yandex.ru/offer/3965285094502542631/#!location</a>
Офисно-торговая недвижимость	Москва, 5-я Кожуховская ул., 10	4 232	500 000 000	118 147	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya4232_m2.gostinitisa_medtsentr_hostel_4112999895">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya4232_m2.gostinitisa_medtsentr_hostel_4112999895</a>
Офисно-торговая недвижимость	Москва, 6-я Кожуховская ул., 26	4 232,3	480 000 000	113 414	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4232.3_m_4741843806?context=H4sIAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ik1XcW10ckNhRmxFcHp_oQUIiO33P_-K2JgAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4232.3_m_4741843806?context=H4sIAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ik1XcW10ckNhRmxFcHp_oQUIiO33P_-K2JgAAAA</a>
Офисно-торговая недвижимость	Москва, Беговая аллея, 11	8 615,2	1 600 000 000	185 718	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_otel_3_zvezdy_4386245149?context=H4sIAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ik9tckhFaHY3SzZqeJAYeDciO32rmZeBJgAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_otel_3_zvezdy_4386245149?context=H4sIAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ik9tckhFaHY3SzZqeJAYeDciO32rmZeBJgAAA</a>
Офисно-торговая недвижимость	Москва, 1-я ул. Машиностроения, 5	4 800	720 000 000	150 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_4786985898?context=H4sIAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ik1XcW10ckNhRmxFcHp_oQUIiO33P_-K2JgAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_4786985898?context=H4sIAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ik1XcW10ckNhRmxFcHp_oQUIiO33P_-K2JgAAAA</a>
Офисно-торговая недвижимость	Москва, Селигерская ул., 7	3 262	550 000 000	168 608	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/obschezhitie_pansionat_medtsentr_v_parke_ryad">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/obschezhitie_pansionat_medtsentr_v_parke_ryad</a>

					<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/8-mi_etazhnoe_zdanie_ploschady_7_9337_kv.m_4820089951?context=H4sIAAAAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InF5SDlqVzdoTzM3ZWtmd0QiO30WzW1NjgAAAA">om s met 7227811808?context=H4sIAAAAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InF5SDlqVzdoTzM3ZWtmd0QiO30WzW1NjgAAAA</a>
Офисно-торговая недвижимость	Москва, 1-й Иртышский пр., 6с5	7 933,7	535 284 990	67 470	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/8-mi_etazhnoe_zdanie_ploschady_7_9337_kv.m_4820089951?context=H4sIAAAAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InF5SDlqVzdoTzM3ZWtmd0QiO30WzW1NjgAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/8-mi_etazhnoe_zdanie_ploschady_7_9337_kv.m_4820089951?context=H4sIAAAAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InF5SDlqVzdoTzM3ZWtmd0QiO30WzW1NjgAAAA</a>
Офисно-торговая недвижимость	Москва, Скаковая ул., 9	7 889	1 500 000 000	190 138	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_u_m_beloruskaya_7889_m_359126574?context=H4sIAAAAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InF5SDlqVzdoTzM3ZWtmd0QiO30WzW1NjgAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_u_m_beloruskaya_7889_m_359126574?context=H4sIAAAAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InF5SDlqVzdoTzM3ZWtmd0QiO30WzW1NjgAAAA</a>
Офисно-торговая недвижимость	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Немчиновка, 2-я Запрудная ул., 36	4 783	1 200 000 000	250 889	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa4783mpark_2679587826?context=H4sIAAAAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InF5SDlqVzdoTzM3ZWtmd0QiO30WzW1NjgAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa4783mpark_2679587826?context=H4sIAAAAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InF5SDlqVzdoTzM3ZWtmd0QiO30WzW1NjgAAAA</a>
Офисно-торговая недвижимость	Москва, Скаковая ул., 18	7 885	1 650 000 000	209 258	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_psn_ofis_7885_m2_7225790301?context=H4sIAAAAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InF5SDlqVzdoTzM3ZWtmd0QiO30WzW1NjgAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_psn_ofis_7885_m2_7225790301?context=H4sIAAAAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InF5SDlqVzdoTzM3ZWtmd0QiO30WzW1NjgAAAA</a>
Офисно-торговая недвижимость	Москва, Ярославская ул., 8к8	5 200	1 200 000 000	230 769	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_otel_3_zvezdy_3937702830?context=H4sIAAAAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InF5SDlqVzdoTzM3ZWtmd0QiO30WzW1NjgAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_otel_3_zvezdy_3937702830?context=H4sIAAAAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InF5SDlqVzdoTzM3ZWtmd0QiO30WzW1NjgAAAA</a>

Таким образом, рынок офисно-торговой недвижимости развит. Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 67 470 до 250 889 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

Для дальнейших расчетов оценщик использует первые три объекта в качестве объектов аналогов, так как они наиболее схожи с объектом оценки.

#### **11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах офисно-торговых объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия

кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта и иные характеристики:
  - физическое состояние;
  - расположение относительно красной линии;
  - этажность;
  - состояние отделки;
  - площадь;
  - тип объекта.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

*Анализируя рынок земельных участков, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах земельных участков под коммерческую застройку:*

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
  - наличие улучшений
  - рельеф
  - электроснабжение земельного участка
  - газоснабжение земельного участка
  - водоснабжение земельного участка
  - канализация земельного участка
  - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

*Анализируя рынок недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегменте зданий:*

- местоположение объекта (территориальный пояс);
- группа капитальности;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
  - тип объекта;
  - конструктивные элементы объекта;
  - физическое состояние объекта;
- условия рынка (изменения цен, иные условия);

- прибыль предпринимателя.

### 11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

*Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента офисно-торговой недвижимости:*

*Скидка на уторгование:* Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2023 г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 267. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%

*Передаваемые имущественные права:* Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

*Условия финансирования сделки:* Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

*Условия продажи:* Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

*Дата предложения (сделки):* Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

*Вид использования/зонирование:* Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

*Местоположение:* На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости, составленного под научным руководством Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2023, «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 15. Матрица коэффициентов по удельным ценам.

цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,67	2,17
	II	0,81	1,00	1,11	1,35	1,76
	III	0,73	0,90	1,00	1,22	1,59
	IV	0,60	0,74	0,82	1,00	1,30
	V	0,46	0,57	0,63	0,77	1,00

*Расположение относительно красной линии:* На стоимость объекта оценки оказывает влияние расположение относительно красной линии. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2023» - «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 65. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,86	0,79	0,94
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,77	0,92
5	города с населением до 500 тыс. чел	0,85	0,78	0,93

*Этажность:* На стоимость объекта оценки оказывает влияние этажность здания. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

*Состояние отделки:* На стоимость объекта оценки оказывает влияние состояние отделки. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024» - «Объекты капитального строительства» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 426. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

Состояния отделки объектов недвижимости		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,18	1,34	1,60
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,15	1,37
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,73	0,88	1,00	1,20
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,60	0,72	0,83	1,00

**Площадь:** Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2024 г. «Объекты капитального строительства».

**Зависимость удельной цены офисного объекта от площади, доверительный интервал**

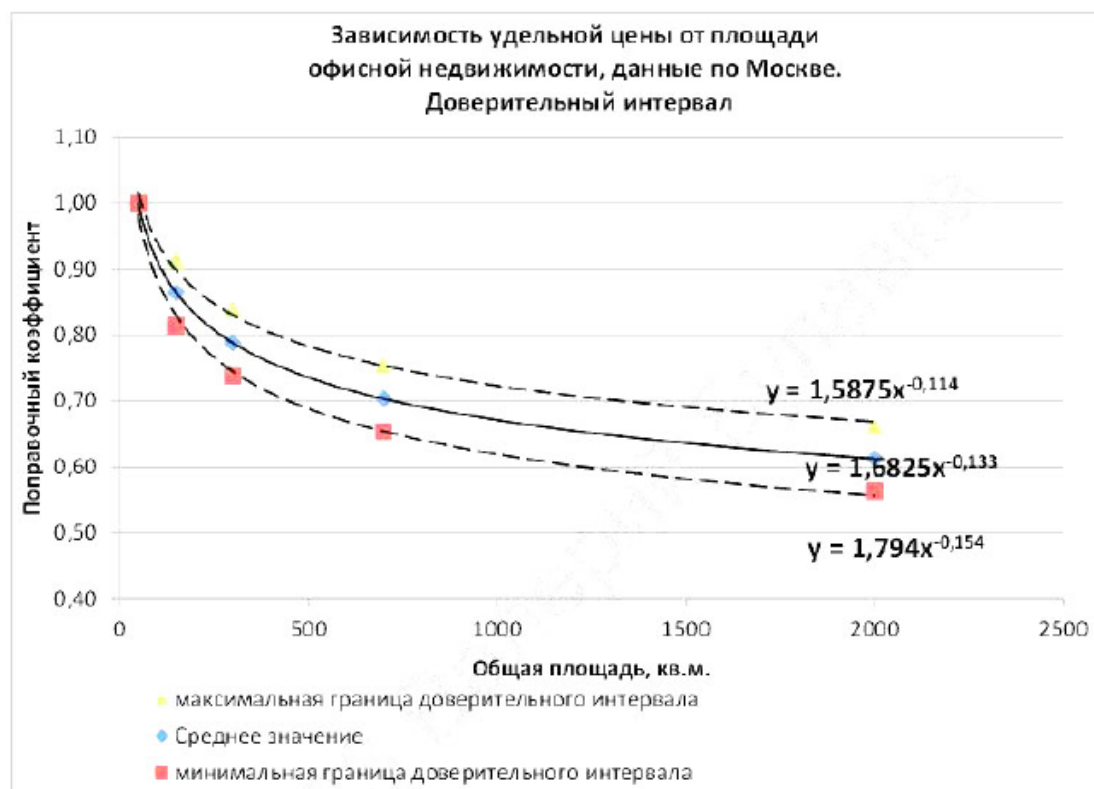


Рис. 66.

### Корректировка на тип объекта

Корректировка на различие по типу объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) вводится в случае отличия.

**Физическое состояние:** При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - И_о) / (1 - И_а),$$

где К – величина корректировки;

И<sub>о</sub> – физический износ оцениваемого объекта;

И<sub>а</sub> – физический износ аналога.

Физический износ зданий оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

**Таблица 11.5.1 - Характеристика физического износа**

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной замены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Корректировка оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2024 г. «Объекты капитального строительства».

Таблица 392. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по Москве и Московской области.

Физическое состояние объекта		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,32	
	удовл.	0,76	1,00	1,64
	неудовл.		0,61	1,00

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость:** При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

**Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента земельных участков под коммерческую застройку:**

**Скидка на уторгование:** Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. Конечная сумма торга определяется, как правило, по итогам просмотра объекта недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно «Справочнику

оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

*Передаваемые имущественные права.* Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Корректировка вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 32. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», данные по Москве.

		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку			
	Собственность	1,00	1,14	1,25
	Долгосрочная аренда	0,88	1,00	1,10
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,80	0,91	1,00

*Условия финансирования сделки.* Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

*Условия предложения.* Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки.

*Условия продажи:* Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При

нетипичных условиях требуется корректировка.

*Дата предложения (сделки):* Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

*Вид использования/зонирование:* Категория земель является важным ценообразующим фактором. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов». Таким образом, категория земель накладывает отпечаток на возможности собственника по использованию участка. Заметим, что некоторые виды категории земель устанавливают довольно жесткие ограничения, что выражается в снижении их рыночной стоимости. Смена категории земель – довольно сложная процедура, оформляемая нормативно-правовыми актами.

На разрешенное использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем или в наиболее эффективном использовании от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость.

Корректировка вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

*Местоположение:* Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данный фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить на 50-80% дороже, чем на окраине города или пригороде.

Корректировка при различии вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 39. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по Москве.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,17	1,34	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	1,00	1,14	1,40	1,86
	Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,88	1,00	1,23	1,63
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,71	0,81	1,00	1,33
	Прочие населенные пункты		0,54	0,61	0,75	1,00

*Корректировка на расположение относительно красной линии:* При различии необходимо внести корректировку. Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 141. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно красной линии», данные по Москве.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		красная линия (в местах с высоким трафиком)	внутриквартально (в местах с низким трафиком)
объект оценки	красная линия (в местах с высоким трафиком)	1,00	1,10
	внутриквартально (в местах с низким трафиком)	0,91	1,00

*Корректировка на наличие улучшений:* При наличии улучшений на земельном участке необходимо учесть их стоимость при расчете рыночной стоимости земельного участка.

*Корректировка на рельеф:* При различии необходимо внести корректировку. Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 96. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятиями
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,21
	рельеф с изъятиями	0,83	1,00

*Корректировка на электроснабжение земельного участка.* Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 137. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен электроснабжением	0,80	1,00

*Корректировка на газоснабжение земельного участка.* Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен газоснабжением	0,80	1,00

*Корректировка на водоснабжение земельного участка.* Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 198. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,17
	не обеспечен водоснабжением	0,85	1,00

*Корректировка на канализацию земельного участка.* Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 226. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,24
	не обеспечен канализацией	0,81	1,00

*Площадь.* Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м<sup>2</sup> площади (1 м<sup>3</sup> объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Поправка на различия в площади участков определена согласно «Справочнику оценщика

Таблица 59. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки	<50	1,00	1,40	1,72	2,00							
	50-100	0,71	1,00	1,23	1,43	1,57	1,69	1,79	1,87	1,95		
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,16	1,28	1,37	1,45	1,52	1,59	1,64	1,70
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,10	1,18	1,25	1,31	1,37	1,42	1,46
	300-400		0,64	0,78	0,91	1,00	1,07	1,14	1,19	1,24	1,29	1,33
	400-500		0,59	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,23
	500-600		0,56	0,69	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
	600-700		0,53	0,66	0,76	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	700-800		0,51	0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900			0,61	0,71	0,78	0,84	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	>900			0,59	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента сооружений/зданий:

**Физические характеристики объекта: тип, протяженность, конструктивные элементы**

Объекты аналоги подобраны в соответствии с типом, параметрами объектов оценки, корректировка на удельный вес не вносится.

**Физическое состояние:** Основным методом определения физического износа является метод экспертных оценок.

**Метод экспертных оценок**

Данный метод основан на характеристике технического состояния и определения физического износа согласно экспертной шкале:

Состояние здания/сооружения	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	0-5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	5-15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	15-30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	30-50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	50-75
Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	75-100

Источник информации: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/)

**Условия рынка**

Значения фактора:

- на дату оценки;

- в допустимый срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения;
- в срок, в течении которого происходило изменение стоимости единицы измерения.  
Оценка осуществляется в срок, в течение которого происходило изменение стоимости единицы измерения, вносятся соответствующие корректировки.

***11.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта***

В открытом доступе представлено значительное количество предложений.

Для сегмента, к которому относится объект оценки (земельные участки), характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 14 333,33 до 64 102,56 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

Для сегмента, к которому относится объект оценки (офисно-торговая недвижимость), характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 67 470 до 250 889 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

## **12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – нежилое здание на земельном участке.

### **Заключение о наиболее эффективном использовании:**

Рассмотрев Объект оценки, с точки зрения четырех основных критериев, оценщики пришли к заключению: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование по функциональному назначению.

## **13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки**

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

### **13.2 Основные определения**

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

*Общие термины и определения*

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные

математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

#### Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

### **13.3 Описание применения подходов к оценке**

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. (п.1 ФСО V).

*Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (п. 11 ФСО V).*

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). (п. 12 ФСО V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

*Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (п. 4 ФСО V).*

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов). (п. 5 ФСО V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

*Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (п. 24 ФСО V).*

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. (п. 25 ФСО V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или

затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

#### **13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

Руководствуясь п.1 раздела I «Подходы к оценке» ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, который гласит: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщики пришли к следующим выводам:

**Доходный подход.** Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, ввиду отсутствия подтвержденной информации о расходах, связанных с владением объектом оценки. Таким образом, оценщик считает нецелесообразным применение данного подхода.

**Сравнительный подход** основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

**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. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (ст. 24 ФСО № 7).

#### **Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков**

Определение стоимости земельных участков производилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для

предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

В соответствии с методическими указаниями для оценки рыночной стоимости земельных участков могут применяться следующие методы:

1. метод сравнения продаж.
2. метод выделения.
3. метод распределения.
4. метод капитализации земельной ренты.
5. метод остатка.
6. метод предполагаемого использования.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

#### ***Метод капитализации земельной ренты***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### ***Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

### ***Метод сравнения продаж***

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

### ***Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок,

стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно – индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

### ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на

наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

#### **Вывод о применимости подходов:**

В соответствии с разделом 4 Методических рекомендаций оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке и определяет в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Учитывая объем и достоверность доступной для использования в рамках того или иного метода рыночной информации, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого земельного участка, мы пришли к следующим выводам:

##### Доходный подход.

Доходный подход. В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Поскольку рынок аренды нежилой недвижимости, находящейся в аналогичном состоянии, не развит, применение Доходного подхода невозможно.

##### Сравнительный подход.

Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В рамках сравнительного подхода может быть использован метод сравнения продаж, так как в результате анализа рынка земельных участков на дату оценки выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку.

В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

##### Затратный подход.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае есть возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемого объекта, в связи с тем, что объект оценки – здание. Затратный подход для целей настоящей оценки является применимым.

*Вывод: здание может быть оценено в рамках затратного и сравнительного подходов, земельный участок может быть оценен методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.*

## **14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (п. 24 ФСО V).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 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;

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных.

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

### **Определение затрат на замещение/воспроизводство**

В справочниках «КО-ИНВЕСТ» приводится стоимость строительства единицы измерения объекта исходя из класса конструктивных систем зданий и сооружений (*КС*) в ценах на дату выпуска справочника. Она включает прямые затраты, накладные расходы, прибыль в строительстве, средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов, прочие затраты, связанные с условиями строительства, а также непредвиденные расходы и ряд местных налогов. Единицей измерения может выступать  $1\text{м}^3$ ,  $1\text{м}^2$  или иной проектный параметр. Показатели приведены на единицу измерения по сооружениям – в целом в рублях, по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

При оценке конкретного здания или сооружения предусмотрена возможность корректировки

справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном (рублевом) выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем зданий.

При использовании данных справочников КО-ИНВЕСТ и УПСС определяется стоимость затрат на воспроизводство или замещение. Подбирается здание (сооружение), в наибольшей степени соответствующее оцениваемому. Для него по таблицам находится справочная стоимость строительства единицы измерения объекта и рассчитываются поправки на отличия. Стоимость оцениваемого здания (сооружения) без износа на дату оценки определяется умножением его единицы измерения на стоимость строительства замещающего здания с внесением соответствующих поправок.

Расчет стоимости нового строительства произведен по следующей формуле:

$$Снс = V \times \text{Цед.изм.} \times \text{Кпопр} \times \text{Крег.-кл.} \times \text{И2025/2020} \times \text{ПП} \times \text{Кстепень гот. (уд.вес)},$$

где:

Снс – стоимость нового строительства;

V – строительный параметр здания;

Цед.изм. - цена строительства аналога по сборнику УПСС;

Кпопр – коэффициент, учитывающий различие в технических характеристиках объекта оценки и аналога.

Крег.-кл. – регионально-климатический коэффициент по классу конструктивных систем здания в соответствии с разделами справочника, учитывающий региональные различия в стоимости возведения зданий данной конструктивной системы;

И2025/2020 - индекс перехода от цен Справочника УПСС к ценам на дату оценки по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 128 «КО-ИНВЕСТ»;

ПП - прибыль предпринимателя: обычно при расчете рыночной стоимости недвижимости с использованием затратного подхода предполагается, что инвестор, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость. В данном отчете прибыль предпринимателя принята согласно ставки рефинансирования ЦБ РФ.: **21% (1,21)**;

Кстепень гот. (уд.вес) – коэффициент, отражающий удельный вес конструкции в общей восстановительной стоимости.

Ввиду того, что Заказчиком не была предоставлена техническая документация со сведениями о физических характеристиках объектов оценки, в частности о площади по наружному обмеру, высоте, объему, характеристике конструктивных элементов, оценщик определял объем зданий экспертным путем, на основании имеющейся информации, а также с использованием сведений о средних нормах высоты для тех или иных зданий (Источники информации: <https://tiflocentre.ru/documents/sp-118-13330-2022.php>)

**Таблица 14.1 – Затраты на замещение/воспроизводство объекта оценки без учета износа**

Местонахождение объекта	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Измайлово, улица Никитинская, Дом 10А		Площадь, кв.м.	Высота, м	Общий объем, куб.м.
Идентификация объекта	Здание - Отель		5741,6	3	17224,8
Техническое описание объекта	Нежилое здание - Отель, кад.№ 77:03:0005003:7975				
Справочник «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО- Инвест», 2020. Аналог ruO3.10.000.0055. ОТЕЛИ / Гостиницы. КС-4	Снс	Восстановительная стоимость удельного показателя, рублей			19005,00
	Различия по удельным показателям	Объект оценки, куб.м.	17224,8	0,40	1,20
		Объект-аналог, куб.м.	от 42600 до 57600		
Скорректированный показатель удельной восстановительной стоимости, руб.					22806,00

И2025/2020	Индекс перехода к дате оценки	1,58
Крег.	Региональный коэффициент	1,099
ПП	Прибыль предпринимателя	1,21
Кгот (уд.вес)	Степень готовности* (уд.вес)	1,00
V	Строительный параметр (1 куб.м.)	17224,8
ПВС	Полная восстановительная стоимость объекта, рублей	823 170 191

Поправка на разницу в объеме вносится согласно справочнику «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2020:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	$K_0$	$S_0/S_{спр}$	$K_0$
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Поправка на разницу в объеме составляет:  $17224,8/42600 = 0,40$  (корректирующий коэффициент 1,20).

### Расчет накопленного износа

После того, завершена оценка затрат на замещение/воспроизводство с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному износу. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания или сооружения и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустраиваемый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в

вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического, функционального и внешнего износа, которым мы воспользуемся и в наших расчетах.

*Физический износ* – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устранимым и неустранимым*.

*Устранимый физический износ* – предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но, если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустранимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустранимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустранимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К *долговременным элементам здания* относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Общий физический износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Общий физический износ} = \left[ 1 - \left( 1 - I_{\text{ФИЗнеустр}} \right) \left( 1 - I_{\text{ФИЗустр}} \right) \right] \times 100\% , \text{ где:}$$

$I_{\text{ФИЗнеустр}}$ ,  $I_{\text{ФИЗустр}}$  – соответственно неустранимый физический и устранимый физический износы в долях единицы.

*Функциональный (моральный) износ* – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального износа могут быть как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Измерением величины устраняемого функционального износа является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устраняемого функционального износа измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»). Полная стоимость воспроизводства "сверхдостаточности" будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональный устранимый износ будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического

износа.

Неустрашимый функциональный износ, вызванный каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустрашимым функциональным износом можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида износа можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустрашимого функционального износа является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид износа. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспособливают помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустрашимы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального износа.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

- с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наилучшего и наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

- с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например, не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

- с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

*Экономическое устаревание* – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустрашимым.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, экономическое устаревание – воздействием окружающей среды. При этом, функциональный износ и экономическое устаревание выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональный износ) и/или внешнеэкономических (экономическое устаревание) причин.

### **Расчет обесценения, вызванного физическим износом**

Физический износ сооружения оценивался экспертным методом.

**Таблица 14.2 - Характеристика физического износа**

Состояние здания/сооружения	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	0-5

Состояние здания/сооружения	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	5-15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	15-30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	30-50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	50-75
Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	75-100

Источник информации: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/)

Физический износ определен поэлементно для каждого вида имущества исходя из его нормативного срока службы и условий эксплуатации. Срок службы объекта не может быть меньше нормативного, а по многим видам имущества он превышает нормативный срок службы. Физический износ в данном случае определялся согласно экспертной оценки (Таблица 14.2).

Техническое состояние объектов оценки на 21.03.2025 г. соответствует оценке состояния «Хорошее». Что соответствует значению физического износа, лежащего в интервале 15-30%. Для дальнейших расчетов принимаем значение износа из интервала 15-30% – 15%.

### **Определение функционального износа**

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Для решения задач настоящей оценки функциональный износ определен нами как «потеря стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

### **Устранимый функциональный (моральный) износ**

Аналогично физическому износу, функциональный износ делят на устранимый и неустраиваемый.

Аналогично исправимому физическому износу, устраиваемый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

Для целей анализа мы определяем стоимость устранимого функционального износа как "затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта".

Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в существующем сооружении, и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам. Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

К «сверхулучшениям» относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

### Неустранимый функциональный износ

Стоимость неустранимого функционального износа определяется как капитализированная потеря арендной платы, вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам. При этом, для капитализации неполученного дохода используется ставка капитализации для аналогичных зданий.

Функциональный износ для оцениваемых объектов определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в Методологии и руководстве по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕС России», разработанной компанией Делойт и Туш в марте 2005 г. для определения функционального износа.

Таблица 14.3 – Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Функциональное устаревание, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс.	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5 – 10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15 – 35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40 – 70
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75 – 100

При анализе признаков функционального устаревания не были выявлены несоответствия современным стандартам и технологиям. Функциональное устаревание принято равным нулю.

### Экономическое устаревание

Экономическое устаревание принято равным нулю.

### Расчет общего (накопленного) износа

Проанализировав все выше сказанное, оценщик делает следующие выводы.

Общий износ ( $I_{об.}$ ) Объекта оценки определяется по формуле:

$$I_{об.} = [1 - (1 - I_{физ.}/100) \times (1 - I_{функ.}/100) \times (1 - I_{э.}/100)] \times 100\%$$

Таблица 14.4 – Расчет общего (накопленного) износа

Наименование объекта оценки	Физический износ (%)	Функциональное устаревание (%)	Экономическое устаревание (%)	Совокупный износ (%)
Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975, площадь 5741,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А	15	0	0	15

Расчет стоимости затрат на замещение/воспроизводство объекта оценки представлен в таблице.

Таблица 14.5 – Расчет стоимости воспроизводства

Наименование объекта оценки	Затраты на замещение/воспроизводство, рублей	Совокупный износ строения, %	Итого стоимость объекта оценки с учетом износа, рублей	Итого стоимость объекта оценки, рублей
Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975, площадь 5741,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А	823 170 191	15	699 694 662	699 695 000

Результат, полученный в рамках затратного подхода, составляет с учетом округления:

РСзатр.	Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975, площадь 5741,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А	699 695 000,00 рублей
---------	--	-----------------------

## **15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

**Сравнительный подход** - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

*Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода* - это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие *стоимости* необходимо отличать от понятия *цены* и *издержек (затрат)*. *Цена* - это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. *Издержки (затраты)* - это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

### **Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:**

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть предоставлены в виде группы показателей.

### **Выбор элементов и единиц сравнения**

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

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

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения (офисно-торговая недвижимость):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта и иные характеристики:
  - физическое состояние;
  - расположение относительно красной линии;
  - этажность;
  - состояние отделки;
  - площадь;
  - тип объекта.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения (земельный участок коммерческого назначения):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
  - наличие улучшений
  - электроснабжение земельного участка
  - газоснабжение земельного участка
  - водоснабжение земельного участка

- канализация земельного участка
- рельеф
- площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется.

На момент оценки выявлены предложения по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений.

### Определение рыночной стоимости земельного участка.

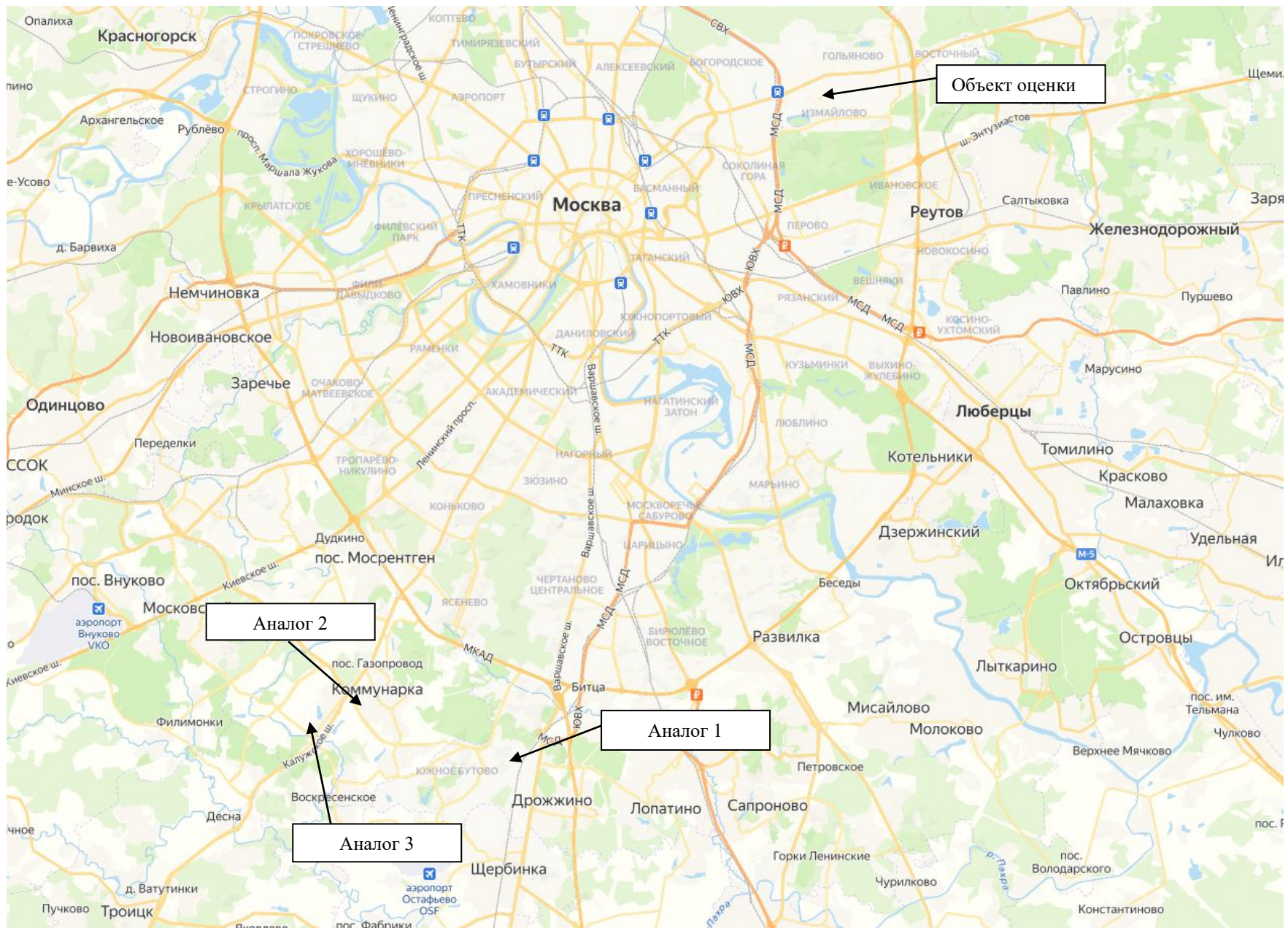
Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

*Таблица 15.1 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Собственность
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (сделки)	Март 2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Для целей эксплуатации нежилого здания под гостиницу	Под коммерцию	Под коммерцию	Под коммерцию
Местоположение	г. Москва, ул. Никитинская, вл. 10А	город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, улица Изюмская, земельный участок 51	город Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, квартал 151, земельный участок 2А	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенки деревня, 100
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие улучшений	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженные особенности	Рельеф объекта не имеет ярко выраженные особенности	Рельеф объекта не имеет ярко выраженные особенности	Рельеф объекта не имеет ярко выраженные особенности
Электроснабжение земельного участка	Не обеспечен электроснабжением	Не обеспечен электроснабжением	Не обеспечен электроснабжением	Не обеспечен электроснабжением
Газоснабжение земельного участка	Не обеспечен газоснабжением	Не обеспечен газоснабжением	Не обеспечен газоснабжением	Не обеспечен газоснабжением
Водоснабжение земельного участка	Не обеспечен	Не обеспечен	Не обеспечен	Не обеспечен

участка	водоснабжением	водоснабжением	водоснабжением	водоснабжением
Канализация земельного участка	Не обеспечен канализацией	Не обеспечен канализацией	Не обеспечен канализацией	Не обеспечен канализацией
Общая площадь, кв.м.	1 812,0	2 100	4 990	1 530
Цена, рублей	-	55 000 000	150 000 000	50 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	26 190,48	30 060,12	32 679,74
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye-uchastki/uchastok-21-sot-promnaznacheniya-4054516620?context=H4sIAA_AAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNaWFVwM0Q2Z2NQSDJOWWciO30mN7VgJgAAAA">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye-uchastki/uchastok-21-sot-promnaznacheniya-4054516620?context=H4sIAA_AAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNaWFVwM0Q2Z2NQSDJOWWciO30mN7VgJgAAAA</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/311624471/">https://www.cian.ru/sale/commercial/311624471/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/314896372/">https://www.cian.ru/sale/commercial/314896372/</a>

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.



### **Корректировка цен сопоставимых объектов**

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

#### *Скидка на уторгование.*

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование для объектов аналогов составляет 9,2%.

**Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

#### *Передаваемые имущественные права.*

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов №№ 1,2 не отличается от объекта оценки – право аренды, поэтому корректировка не водится. Объект аналог №3 – право собственности, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 0,88).

**Таблица 32. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», данные по Москве.**

		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Собственность	1,00	1,14	1,25
	Долгосрочная аренда	0,88	1,00	1,10
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,80	0,91	1,00

#### *Условия финансирования сделки.*

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

#### *Условия продажи.*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### *Дата предложения (сделки).*

Объекты аналоги выставлялись на продажу раньше даты оценки объекта, в течение которого

ситуация на рынке недвижимости не изменилась. Корректировка не требуется.

*Поправка на вид использования/зонирование*

Разрешенное использование объектов-аналогов не отличается от разрешенного использования объекта оценки – под коммерцию. Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

*Местоположение.*

Объект оценки расположен в г.Москва, объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

*Расположение относительно красной линии.*

Объект оценки расположен на красной линии, объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

*Наличие улучшений.*

Объект оценки свободный. Объекты-аналоги свободны от построек. Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

*Рельеф участка.*

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

*Электроснабжение земельного участка.*

Объект оценки – не обеспечен электроснабжением. Объекты аналоги не отличаются по данному признаку от Объекта оценки, корректировка не требуется.

*Газоснабжение земельного участка.*

Объект оценки – не обеспечен газоснабжением. Объекты аналоги не отличаются по данному признаку от Объекта оценки, корректировка не требуется.

*Водоснабжение земельного участка.*

Объект оценки – не обеспечен водоснабжением. Объекты аналоги не отличаются по данному признаку от Объекта оценки, корректировка не требуется.

*Канализация земельного участка.*

Объект оценки – не обеспечен канализацией. Объекты аналоги не отличаются по данному признаку от Объекта оценки, корректировка не требуется.

*Общая площадь участка.*

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м2 площади (1 м3 объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами. Объект оценки по площади находится в диапазоне до 50 сот, объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

*Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.*

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

*Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.*

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

**Обоснование весовых коэффициентов.** Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

где 
$$k = \frac{a^n}{A}$$

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.2 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	1 812	2100	4990	1530
Цена за 1 кв.м., рублей	-	26190,48	30060,12	32679,74
Корректировка на уторгование	-	0,908	0,908	0,908
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	29673,20
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	0,88
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на наличие улучшений	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на рельеф	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на электроснабжение земельного участка	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на газоснабжение земельного участка	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на водоснабжение земельного участка	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на канализацию земельного участка	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на площадь руб.	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	23780,95	27294,59	26112,42
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a <sup>n</sup>	-	0,9080	0,9080	0,7990
A	2,6150	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,3472	0,3472	0,3055
Взвешенная стоимость	-	8256,75	9476,68	7977,34
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м., рублей	25710,77	-	-	-
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), рублей	46 587 919	-	-	-
Итого рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом округления, рублей	46 588 000,00	-	-	-
Среднее значение	25729,32	-	-	-
Среднее квадратическое значение	1787,87	-	-	-
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	6,95	-	-	-

#### Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  –  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 6,95%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

### Определение рыночной стоимости здания.

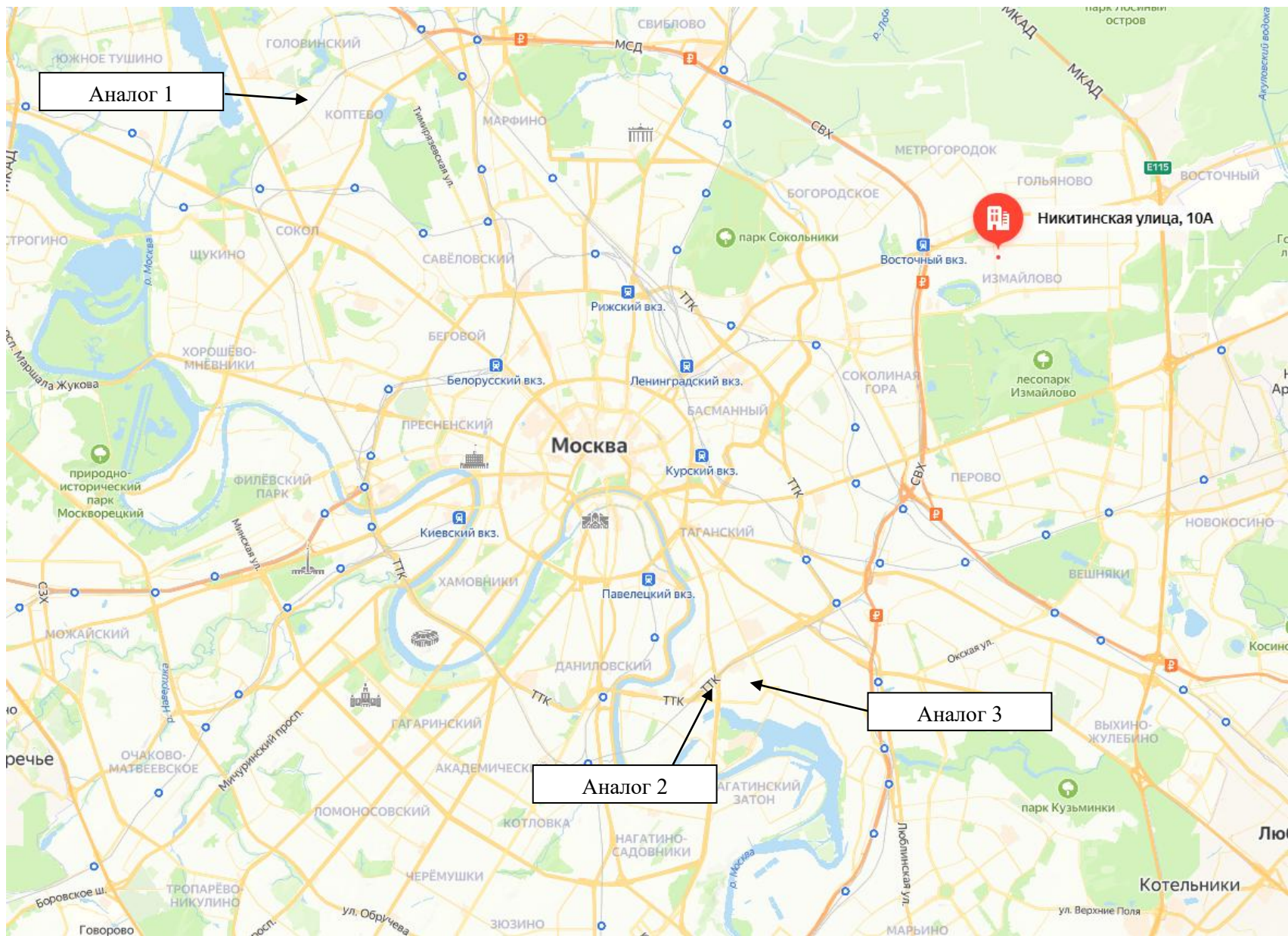
Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

**Таблица 15.3 – Характеристика аналогов для объекта оценки**

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата сделки/предложения	Март 2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Вид использования/зонирования	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке
Месторасположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Измайлово, улица Никитинская, Дом 10А	Москва, Нарвская улица, 6с2	Москва, 5-я Кожуховская ул., 10	Москва, 6-я Кожуховская ул., 26
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Этажность	11	8	6	6
Состояние отделки	Типовой ремонт	Под чистовую отделку	Типовой ремонт	Требуется косметического ремонта
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	5 741,6	6 409,0	4 232,0	4 232,3
Цена, рублей	-	799 996 992	500 000 000	480 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	124 824	118 147	113 414

Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/3965285094502542631/#location">https://realty.yandex.ru/offer/3965285094502542631/#location</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya4232_m2.gostinitsa_medsentr_hostel_4112999895">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya4232_m2.gostinitsa_medsentr_hostel_4112999895</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4232.3_m_4741843806?context=H4sIAAAAAA...">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4232.3_m_4741843806?context=H4sIAAAAAA...AA_wEmANn_YToxO...ntzOjE6IngiO3M6MTY...6Ik1XcW10ckNhRmxF...cHpoQUliO33P_-...K2JgAAAA</a>
---------------------	---------------------------------------	---	---	---

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.



### **Корректировка цен сопоставимых объектов**

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Доля земельного участка в стоимости ЕОН определяется на основании исследований группы компаний «Аверс» (<http://dev.avg.ru/pressa/pdf/28-09-2015-razdel-eon.pdf>)

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ <sup>4</sup>	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. <sup>5</sup>	меблировка, доля бизнеса и т.п.
1 группа Многоквартирное жильё <sup>6</sup>	10-25%	60-70%	0-35%	
3 группа Объекты хранения индивид. автотранспорта	15-30%	60-80%	0-15%	-
2, 4 группа Малозэтажное жильё.	20-30%	50-70%	10-30%	-

<sup>4</sup> Для 10-12 групп, ввиду отсутствия данных о доле ЗУ принято среднее значение доли ЗУ по группам 1-9, для 13 группы – среднее по группе 9.

<sup>5</sup> Доля затрат на благоустройство, озеленение и пр. вспомогательные объекты получена на основании данных справочника РСС-2010 (Региональный справочник стоимости строительства. В 2-х томах. Строительство. Том 1. – М: ООО ИПФ «Центр информационных технологий в строительстве», 2009 г. – 869.); расчетные показатели исходя из капитализированной платы за пользование МОП; экспертные оценки.

<sup>6</sup> В таблице не учтены права на общедолевое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ <sup>4</sup>	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. <sup>5</sup>	меблировка, доля бизнеса и т.п.
ИЖС, объекты дачной и садоводческой застройки				
5 группа Торговые и торгово-развлекательные объекты	20-25 %	60-80%	0-40%	-
6 группа Объекты временного проживания	15-20%	40-70%	0-30%	15-20%
7 группа Объекты офисного назначения	15-25%	60-80%	0-30%	-
8 группа Объекты санаторно-курортного назначения	20-30%	35-65%	10-40%	20-25%
9 группа Объекты производственного назначения	5-15%	60-85%	10-30%	-
10 группа Социальные объекты	20%	50-70%	10 – 30%	-
11 группа Объекты транспорта	20%	70-75%	5-10%	-
12 группа Прочие объекты	20%	65-70%	10-15%	-
13 группа Сооружения	10%	90%	-	-

Объект оценки здание без земельного участка (земельный участок оценен выше отдельно), объекты аналоги №№ 2,3 здания с земельными участками. Вычтем стоимость земельных участков из общей стоимости объектов аналогов. Объекты аналоги относятся к 7 группе, доля ЗУ составляет для дальнейших расчетов – 25%.

#### *Корректировка на условия рынка*

Корректировка на условия рынка для объектов аналогов принимается в размере 11,3%, что характерно для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса.

Таблица 267. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%

*Корректировка на дату продажи:*

Для объектов аналогов корректировка на дату предложения не вводится, т.к. предложения действительны на дату оценки.

*Корректировка на передаваемые права*

Объект оценки имеет право собственности, объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

*Корректировка на вид использования/зонирования*

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

*Корректировка на местоположение*

Объект оценки расположен в г.Москва, объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

*Корректировка на расположение относительно красной линии*

Объект оценки находится на красной линии. Объекты аналоги отличаются по данному признаку – находятся внутри квартала, корректировка требуется (корректирующий коэффициент  $1,06 = 1/0,94$ ).

Таблица 65. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,86	0,79	0,94
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,77	0,92
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,85	0,78	0,93

*Корректировка на этажность*

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

*Корректировка на состояние отделки*

Объект оценки – Типовой ремонт. Объект аналог №2 не отличается по данному признаку, корректировка не требуется. Объекты аналоги №№ 1,3 отличаются по данному признаку, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 1,15).

Таблица 426. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

Состояния отделки объектов недвижимости		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,18	1,34	1,60
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,15	1,37
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,73	0,88	1,00	1,20
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,60	0,72	0,83	1,00

### Корректировка на площадь

Цена 1м<sup>2</sup> объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м<sup>2</sup> снижается.

Корректировка на площадь вносится по формуле:  $K=Y_o/Y_a$ , исходя из зависимости

$Y_o/a= y=1,6825x^{-0,133}$ , где  $K$  - корректировка,  $Y_o/a$  – параметр для объекта оценки/аналога,  $S_o/a$  – площадь объекта оценки/аналога.

	$Y_o/a$ (параметр)	Кор-ка
оо	0,5321	-
оа1	0,5244	1,015
оа2	0,5541	0,960
оа3	0,5541	0,960

### Зависимость удельной цены офисного объекта от площади, доверительный интервал

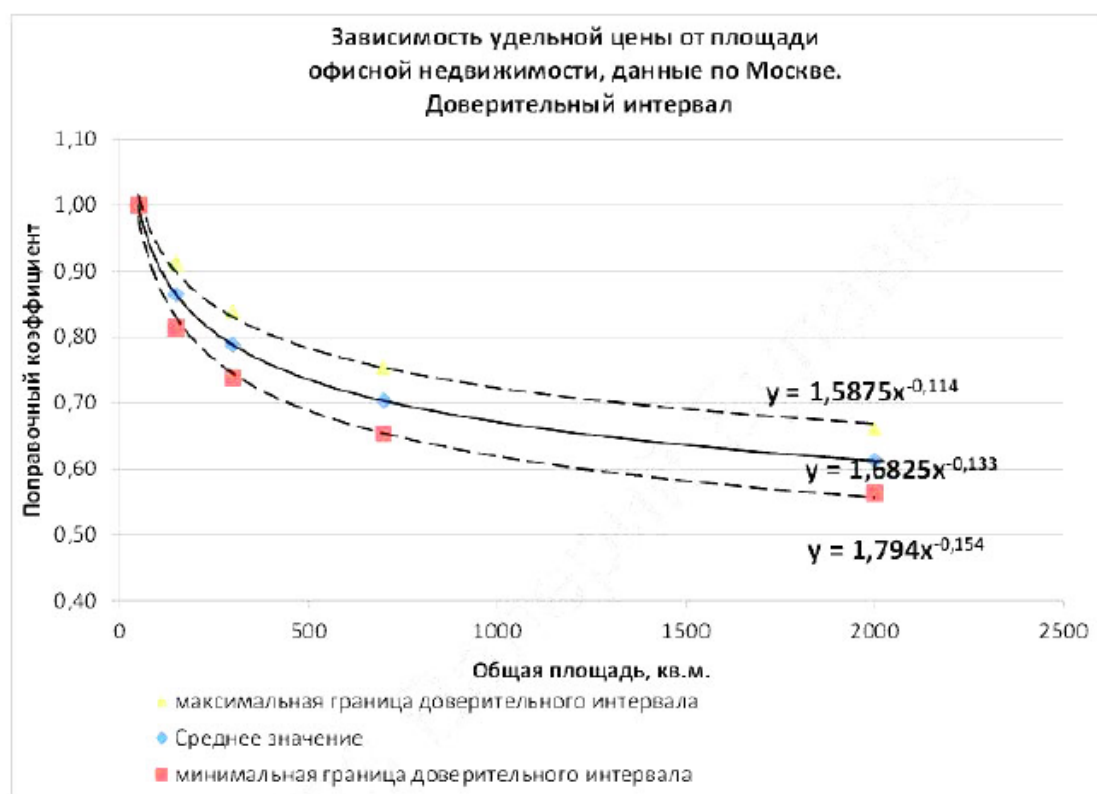


Рис. 66.

### Корректировка на тип объекта

Объект оценки – здание, объекты аналоги не отличаются по данному признаку от объекта оценки, корректировка не требуется.

### Корректировка на техническое состояние:

При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где  $K$  – величина корректировки;  
 $I_o$  – износ оцениваемого объекта;  
 $I_a$  – износ аналога.

Объект оценки – состояние хорошее. Объект аналог №1 не отличается по данному признаку от объекта оценки, корректировка не требуется. Объекты аналоги №№ 2,3 – удовлетворительное, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 1,32).

Таблица 392. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по Москве и Московской области.

Физическое состояние объекта		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,32	
	удовл.	0,76	1,00	1,64
	неудовл.		0,61	1,00

*Обоснование весовых коэффициентов.* Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.4 - Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Доля земельного участка, %	-	-	25,00%	25,00%
Стоимость земельного участка, рублей	-	-	125 000 000	120 000 000
Стоимость здания без учета земельного участка, рублей	-	-	375 000 000	360 000 000
Площадь, кв.м.	5741,6	6409	4232	4232,3
Цена, руб.	-	799 996 992	375 000 000	360 000 000
Цена, руб./кв.м	-	124824	88611	85060
Корректировка на уторгование	-	0,887	0,887	0,887
Цена после корректировки, рублей	-	110719	78598	75448
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	110719	78598	75448
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	110719	78598	75448
Корректировка на условия рынка	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	110719	78598	75448
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	110719	78598	75448
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	110719	78598	75448
Корректировка на	-	1,00	1,00	1,00

местоположение				
Цена после корректировки, рублей	-	110719	78598	75448
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	1,32	1,32
Цена после корректировки, рублей	-	110719	103749	99592
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,06	1,06	1,06
Цена после корректировки, рублей	-	117362	109974	105567
Корректировка на этажность	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	117362	109974	105567
Корректировка на состояние отделки	-	1,15	1,00	1,15
Цена после корректировки, рублей	-	134966	109974	121402
Корректировка на площадь	-	1,02	0,96	0,96
Цена после корректировки, рублей	-	136991	105575	116546
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	136991	105575	116546
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	136991	105575	116546
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	136991	105575	116546
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
а <sup>п</sup>	-	0,9025	0,8086	0,6298
А	2,3409	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,385535	0,345423	0,269042
Взвешенная стоимость	-	52815	36468	31356
Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	120 639	-	-	-
Итого рыночная стоимость объекта оценки, рублей	692 660 882	-	-	-
Итого рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, рублей	692 661 000	-	-	-
Среднее значение	119 704	-	-	-
Среднее квадратическое значение	15 944	-	-	-
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	13,32	-	-	-

#### Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  –  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 13,32%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления:

P <sub>Ср.</sub>	Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975, площадь 5741,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А	692 661 000,00 рублей
	Право аренды земельного участка, кад.№ 77:03:0005003:57, площадь 1 812 +/- 15 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, уч. владение 10А, срок аренды до 22.08.2068 г.	46 588 000,00 рублей

## 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

### Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход используется;

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае сравнительный подход применялся.

В результате расчетов по использованным подходам оценки, оценщики пришли к следующим заключениям:

**Рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным и сравнительным подходами, составляет на дату оценки:**

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка, кад.№ 77:03:0005003:57, площадь 1 812 +/- 15 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, уч. владение 10А, срок аренды до 22.08.2068 г.	46 588 000,00
2	Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975, площадь 5741,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А	695 404 000,00
3	Нежилое здание (телятник) кад. № 39:07:030001:97	741 992 000,00

### Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$\tilde{N} = \sum \tilde{N}_i \times \tilde{E}_i,$$

где:

$S$  – итоговая величина стоимости объекта, руб.;

$S_i$  – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

$K_i$  – весовые коэффициенты каждого из подходов (сумма  $\sum K_i = 1$ ).

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако, это допустимо в некоторых случаях оценки).

Описанными выше различными методами в рамках сравнительного, затратного и доходного подходов Оценщику удалось найти три ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем приведенные ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;

- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Для расчета весов использованных подходов были проделаны следующие вычисления:

- построение матрицы (таблицы) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- определение суммы баллов каждого подхода;
- определение суммы баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов рассчитывается расчетный вес подхода в процентах;
- округление расчетных весов подходов в целях использования данных весов для согласования.

На основе округленных весов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения, полученного с помощью данного подхода, ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. Расчет весовых коэффициентов представлен в таблице ниже

Градации, принятая в нижерасположенной таблице: 0 – не соответствует, 1 – частично соответствует, 2- соответствует.

**Таблица 16.1 – Расчет весовых коэффициентов**

Подходы	Затратный	Доходный	Сравнительный
Подход применялся	да	нет	да
достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	2	0	2
соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	0	2
соответствие типу объекта и характеру его использования	1	0	2
соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости	2	0	2
способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца	1	0	2
способность учитывать конъюнктуру рынка	1	0	2
соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	0	2
Итого суммы баллов	9	0	14
Сумма баллов	23		
Вес подхода округленно	39%	0%	61%

Источник информации: расчеты Оценщика

Руководствуясь вышеизложенными доводами и фактами, опытом Оценщика, принимая во внимание преимущества и недостатки используемых подходов, а также исходя из принципов достаточности и обоснованности использованной информации, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- сравнительному подходу – 61%
- затратному подходу – 39%
- доходному подходу - 0%.

Рыночная стоимость объекта определится, как взвешенная, полученная каждым из подходов.

**Таблица 16.2 – Рыночная стоимость объекта оценки - Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975, площадь 5741,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А**

№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
1	Доходный подход	Не использовался	-	-
2	Сравнительный подход	692 661 000	0,61	422 523 210
3	Затратный подход	699 695 000	0,39	272 881 050
Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей		695 404 260		
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом округления, рублей		695 404 000		

**Таблица 16.3 – Рыночная стоимость объекта оценки - Право аренды земельного участка, кад.№ 77:03:0005003:57, площадь 1 812 +/- 15 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, уч. владение 10А, срок аренды до 22.08.2068 г.**

№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
1	Доходный подход	Не использовался	-	-
2	Сравнительный подход	46 588 000,00	1,00	46 588 000,00
3	Затратный подход	Не использовался	-	-
Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей		46 588 000,00		
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом округления, рублей		46 588 000,00		

#### **Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:


№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка, кад.№ 77:03:0005003:57, площадь 1 812 +/- 15 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, уч. владение 10А, срок аренды до 22.08.2068 г.	46 588 000,00
2	Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975, площадь 5741,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А	695 404 000,00
Итого рыночная стоимость, руб.		741 992 000,00

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

*Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).*

Отчет составил оценщик:

Богомолов Дмитрий Александрович



Дата составления отчета: «21» марта 2025 г.

# **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## **К ОТЧЕТУ**

**№2214-2025/03**

**об оценке рыночной стоимости за объект недвижимого имущества:  
Здание, назначение: нежилое, кад.№ 77:03:0005003:7975 расположенное на  
земельном участке кад.№ 77:03:0005003:57**

[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_21\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_4054516620?context=H4sIAAAAAAAAAwEmANn\\_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNaWFVwMQQ2Z2NQSDJOWWciO30mN7VgJgAAAA](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_4054516620?context=H4sIAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNaWFVwMQQ2Z2NQSDJOWWciO30mN7VgJgAAAA)

## Участок 21 сот. (промназначения)

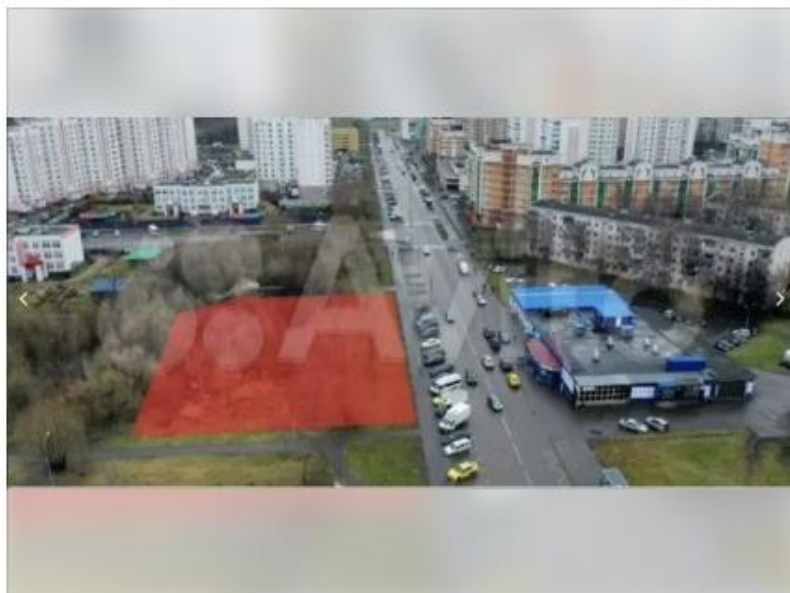
**55 000 000 Р**

2 619 048 Р за сотку

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Показать телефон  
8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца



### Об участке

Площадь: 21 сот.

Расстояние от МКАД: 4 км

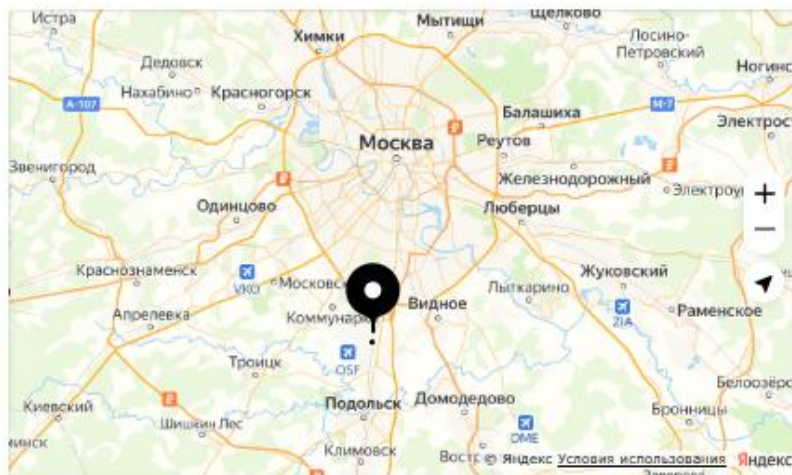
### Расположение

Москва, Юго-Западный административный округ, район Южное

Бутово

Варшавское шоссе, 4 км

Скрыть карту ^



## Описание

Срочная продажа! Есть подтвержденный проект с месячным арендным потоком более 3 млн. рублей. Готовы его реализовать с вами! Так же есть возможность сделать термальный комплекс или Падел центр.

Продажа прав аренды земельного участка, расположенного в густонаселённом массиве района Южное Бутово.

Предложение включает в себя приобретение общества.

Назначение земельного участка:

- Общественное питание (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6)
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
- Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)

Кадастровый номер: 77:06:0012014:8034

Коммуникации: Получены предварительные ТУ

Возможная эл. мощность: от 150 до 300 кВт

Получены все изыскания для будущего строительства

Возможность использования 20% от реализованной площади по условному виду разрешенного использования, в том числе Объекты торговли 4.4.

Также данное предложение может быть интересно застройщикам, т.к. земельный участок подходит под гос. программу Места приложения труда (МПТ). С помощью данной программы, застройщик может существенно снизить стоимость смены ВРИ под жилое строительство, а также получить льготы по аренде земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, а по завершении строительства смогут извлечь прибыль не только от продажи жилья, но и от сдачи в аренду, реализации или эксплуатации бизнес-объектов.

### ПРЕИМУЩЕСТВА

Население в радиусе 500 м 20 000 человек;

До ж/ст. Бутово 750 м., до ст. м. Улица Скобелевская 750 м;

1-я линия;

Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик;

Хорошее место для размещения объектов торговли.

Показ в удобное время! Аргументированный торг!

# 55 000 000 ₽

2 619 048 ₽ за сотку

Показать телефон  
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

## Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 4054516620 · 5 марта в 16:24 · 2288 просмотров (+13 сегодня)

Пожаловаться

Обновлено: вчера, 15:55 326 просмотров, 3 за сегодня, 194 уникальных

Ton

## Продается коммерческая земля, 49,9 сот.

Москва, ТАО (Проциский), № 151 квартал [На карте](#)

Калужское шоссе 26 км от МКАД Киевское шоссе 32 км от МКАД

Потاپово 28 мин.



Площадь участка  
**49,9 сот.**

Продается право аренды земельного участка под строительство и эксплуатацию общественно-делового комплекса

Градостроительный план земельного участка: РФ-77-4-59-3-58-2023-8202-0.

Площадь: 4 993 кв. м.

КН: 77-17-0120316-56833

Кад. стоимость ЗУ: 53 666 411,69 руб.

Ставка аренды на время строительства - 31 409 439,61руб./год

ВРИ: деловое управление (4.1); рынки (4.3); магазины (4.4); банковская и страховая деятельность (4.5); общественное питание (4.6); развлекательные мероприятия (4.8.1); служебные гаражи (4.9); выставочная-ярмарочная деятельность (4.10); хранение автотранспорта (2.7.1)

150 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 145 500 000



Цена за сотку ..... 3 006 013 ₽

Налог ..... УСН

+7 966 053-37-49

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ID 51213025

Документы проверены

Клубный дом FORUM

Клубный дом на Цветном. Квартиры с отделкой. Видовые пентхаусы с террасой. Собственный SPA и фитнес



Предельно допустимые показатели в соответствии с градостроительным планом земельного участка:  
 Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен (кв.м)-5 8450  
 Предельная высота зданий, строений, сооружений (м)-90  
 Максимальная плотность застройки (тыс. кв. м/га)-116,9  
 Максимальный процент застройки - без ограничений  
 Срок действия договора аренды - 10 лет 8 месяце

[Свернуть](#)



Войдите или зарегистрируйтесь  
 для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ♥ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

### Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



150 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 145 500 000



Цена за сотку ..... 3 006 013 ₽

Налог ..... УСН

+7 966 053-37-49

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
 ID 51213025

[Документы проверены](#)

### Клубный дом FORUM

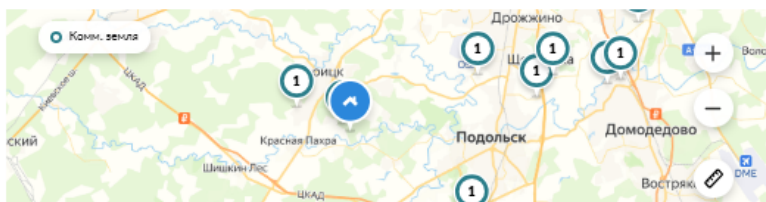


Клубный дом на Цветном. Квартиры с отделкой. Видовые пентхаусы с террасой. Собственный SPA и фитнес



Рекламодатель и застройщик ООО «Специализированный застройщик»

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



Обновлено: 15 мар, 11:13 130 просмотров, 3 за сегодня, 80 уникальных

## Продается коммерческая земля, 15,3 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Сосенки деревня, 100 [На карте](#)

Калужское шоссе 7 км от МКАД Киевское шоссе 14 км от МКАД

Ольховя 25 мин. Коммунарка 6 мин.



Площадь участка  
15,3 сот.

Прямая продажа от собственника участка под коммерческую застройку.

ПЕРВАЯ ЛИНИЯ СТАРОКАЛУЖСКОГО ШОССЕ

КН: 77:17:0120106:1067

Имеется потенциальный арендатор (готов в кратчайшие сроки подписать Предварительный договор аренды на долгосрочный период)

ГПЗУ получен

Категория земель: Земли населенных пунктов

Виды разрешенного использования:

3.3. Бытовое обслуживание. 4.4. Магазины. 4.6. Общественное питание. 4.9.2. Стоянка транспортных средств. 12.0.2. Благоустройство территории.

Площадь участка: 1531 +/- 14 м2

[Свернуть](#)

50 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 48 500 000

Цена за сотку 3 267 974 ₽

Налог УСН

+7 985 194-03-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК  
ID 128704305

ЖК «Лестория» в Сочи

Видовые террасы на крышах домов, 4,8 ГА благоустройства, консьерж-сервис премиального уровня. 24/7





Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ♥ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

### Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



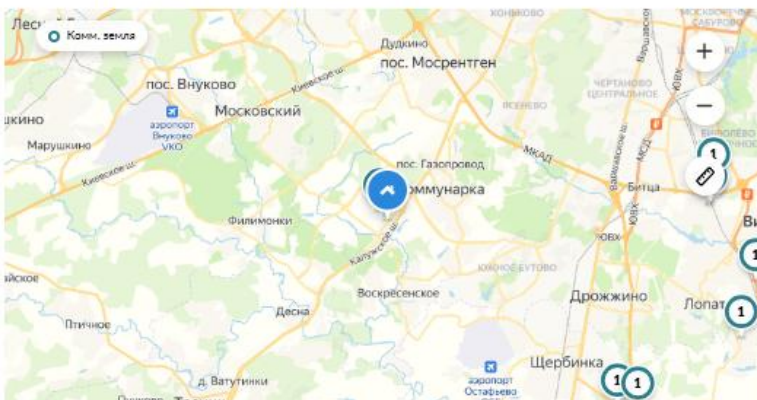
Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



50 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 48 500 000 [>](#)

Цена за сотку ..... 3 267 974 ₽

Налог ..... УСН

**+7 985 194-03-25**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК  
ID 128704305

### ЖК «Лестория» в Сочи

Видовые террасы на крышах домов, 4,8 ГА благоустройства, консьерж-сервис премиального уровня. 24/7



Новостройки Купить Снять Коммерческая Ипотека Журнал Для бизнеса За рубежом **Аренда самолет**

Недвижимость в Москве · Купить · Коммерческая недвижимость · Гостиница · Купить гостиница, 6409 м²

17 апреля 2024 г., 32 просмотра



6409 м², гостиница  
**799 996 992 ₹** 124 824 ₹ за м²

+7 (964) 583-30-92

Университет Мегapolis  
Агентство

Москва, Нарвская улица, 6с2  
Коптево 19 мин. ⚡  
ещё 3 станции

Добавить заметку



**Расположение** Объекты рядом **Панорама** Обзор вокруг **Яндекс.Драйв** Выше средней **Транспорт** Средняя

**6409 м²** **8 этажей** **гостиница**  
общая в доме назначение

Рекомендуемое назначение объекта: медицинский центр

- 124 824 ₹ за м²
- Бизнес-центр
- Класс бизнес-центра — В+
- Состояние отличное
- Отделка — черновая
- Интернет

ещё 13 характеристик

История объявлений в этом доме	Последняя цена	Дата снятия
<b>Продажа 6409 м²</b> 1 этаж	<b>800 млн ₹</b> 124 825 ₹ м²	<b>В продаже</b> В экспозиции 329 д.

В историю объявлений

**Описание**

Бизнес-центр класса В+. Продаётся здание целиком площадью 6409 кв.м. Высота потолка 3.2 м. Новое помещение под чистовую отделку (Shell&Core).НДС включен. Лот № 203139. С риелторами не сотрудничаем!

Университет Мегapolis  
Агентство

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

17 апреля 2024 г., 32 просмотра

6409 м², гостиница  
**799 996 992 ₹** 124 824 ₹ за м²

+7 (964) 583-30-92

Университет Мегapolis  
Агентство

Москва, Нарвская улица, 6с2  
Коптево 19 мин. ⚡  
ещё 3 станции

Добавить заметку

## Расположение

Москва, Нарвская улица, 6с2

Коптево 19 мин. Водный стадион 10 мин. Войковская 11 мин. Красный Балтиец 24 мин.

Невский парк  
4 мин. пешком

Головинский канал  
5 мин. пешком

Станция Коптево  
19 мин. пешком



17 апреля 2024 г., 32 просмотра



6409 м², гостиница

799 996 992 ₽ 124 824 ₽ за м²



+7 (964) 583-30-92

Университет Мегapolis

Агентство

Москва, Нарвская улица, 6с2

Коптево 19 мин.   
ещё 3 станции

Добавить заметку

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_zdaniya4232\\_m2.gostinitsa\\_medtsentr\\_ho stel\\_4112999895](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya4232_m2.gostinitsa_medtsentr_ho stel_4112999895)

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Гостиница

## Продажа здания 4232 м2. Гостиница, медцентр, хостел

500 000 000 ₽

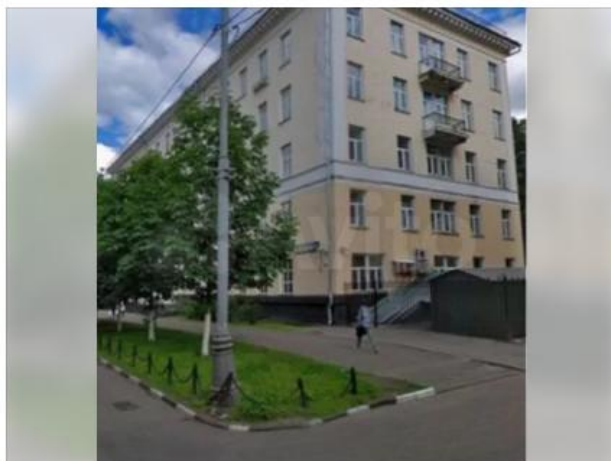
118 147 ₽ за м²

История цены

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи



8 992 128-26-76

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

коммерческая недвижимость

Компания

На Авито с августа 2017

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Наталья

## О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 4232 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

## Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

## Расположение

Москва, 5-я Кожуховская ул., 10

- Автозаводская 🚶 до 5 мин.
- Дубровка 🚶 11-15 мин.
- ЗИЛ 🚶 16-20 мин.

[Скрыть карту](#)



## Описание

Продается здание под гостиницу ..хостел, апартаменты , офис. 5 мин от м. Кожуховская . продаём отдельно стоящее административное здание . 1952 г. Постройки , общей площадью 4232 кв.м. 5 этажей и подвал. 3 входа в здание, лифт. Коридорно-кабинетная планировка. Ранее располагалась гостиница. Огороженная территория, с парковкой на 20 машиномест. Договор аренды земельного участка до 2029 года. В каждой комнате с/у. Высота потолков 3,4 м. 290кВт. Отопление, все городские коммуникации . Здание функционирует. В рабочем состоянии .

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 10

500 000 000 ₽ ▾

118 147 ₽ за м²

[История цены](#)

8 992 128-26-76

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

коммерческая недвижимость

Компания

На Авито с августа 2017 🏆

[Надёжный партнёр](#)

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Наталья

№ 4112999895 · 25 февраля в 09:16 · 400 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/zdanie\\_4232.3\\_m\\_4741843806?context=H4sIAAAA AAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ik1XcW10ckNhRmxFcHpoQUIiO3ZP -K2JgAAAA](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4232.3_m_4741843806?context=H4sIAAAA AAAA wEmANn YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ik1XcW10ckNhRmxFcHpoQUIiO3ZP -K2JgAAAA)

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

## Здание, 4232.3 м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

480 000 000 ₽ ▾

113 414 ₽ за м<sup>2</sup>

📈 История цены



8 958 484-11-86

Написать сообщение  
Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Эковклад: -5 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца



### О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 4232.3 м<sup>2</sup>

Высота потолков: 3.3 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 237 кВт, можно  
увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🏠 Пропроходимость объекта

🏠 Возможные конкуренты

🏠 Пешая доступность

🏠 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

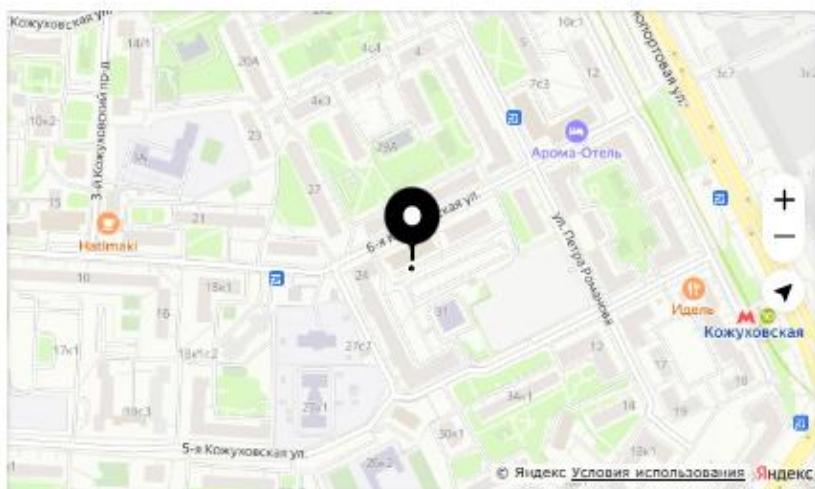
## Расположение

Москва, 6-я Кожуховская ул., 26

● Кожуховская 🚶 6-10 мин. ● Дубровка 🚶 6-10 мин.

● Автозаводская 🚶 11-15 мин.

[Скрыть карту](#)



**480 000 000 Р** ▾

113 414 Р за м²

[История цены](#)

8 958 484-11-86

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

Эковклад: -5 кг CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)

## Описание

Продажа от СОБСТВЕННИКА. Продается отдельно стоящее 5-этажное нежилое здание 4 232,3 кв.м имеет цокольный этаж, с огороженной территорией, хорошей транспортной доступностью, по адресу: ЮВАО, г. Москва, ул. 6-я Кожуховская, д. 26., в пешей доступности от нескольких станций метро: Кожуховская (500 м.), Дубровка (988 м.), Автозаводская (1,21 км.).

Есть договор аренды земельного участка общей площадью 1600 кв. м. с Московским земельным комитетом, договор был заключен с 2004 по 2029 г., годовая арендная плата составляет 776 266,05 руб., в месяц 64 688,84 руб.

Подходит под офис, представительство, мед центр, гостиницу, отель и иные объекты общественно делового назначения. Поможем вам найти арендатора, который сделает ремонт и будет оплачивать аренду от 5 млн руб в месяц.

Торг уместен!

Просмотр по предварительной договоренности, звоните с 9:00 до 18:00 ч. по Московскому времени.

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная,

подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 15

№ 4741843806 · 12 марта в 11:05 · 339 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

ОТЕЛИ / Гостиницы										Этажность: от 5 до 11, Высота, м: до 3		КС-4					
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц										ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ - Включены пассажирские лифты							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
ru03.10.000.0053		от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	*De Luxe	РУБ. на 1 м3	41 139											
ru03.10.000.0054		от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	*Premium	РУБ. на 1 м3	31 415											
ru03.10.000.0055		от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	*Standard	РУБ. на 1 м3	19 005											
ru03.10.000.0056		от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	*Econom	РУБ. на 1 м3	14 759											
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНУЗЛОБЫ	ПЕРЕПЬИКИ И ПОКРЫТИЕ	ПРОВАН	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СТЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
563,0	634,4	1423,7	2627,3	2809,5	1140,1		2239,4	2065,5	5189,0	1906,3	2093,7	6761,4	5997,7	3748,0	1201,2	738,9	41139,0
1,37%	1,54%	3,46%	6,39%	6,83%	2,77%		5,44%	5,02%	12,61%	4,63%	5,09%	16,44%	14,56%	9,11%	2,92%	1,80%	100,00%
563,0	634,4	1423,7	1576,4	2809,5	475,0		1791,5	1721,2	2594,5	1825,4	1794,6	5070,5	5141,5	2677,2	750,1	566,5	31415,0
1,79%	2,02%	4,53%	5,02%	8,94%	1,51%		5,70%	5,48%	8,26%	6,81%	5,71%	16,14%	16,37%	8,52%	2,39%	1,80%	100,00%
456,1	513,9	1153,4	1064,3	2276,2	154,0		725,7	1115,6	1051,0	1478,9	969,2	2738,6	2776,8	1735,1	397,2	399,1	19005,0
2,40%	2,70%	6,07%	5,60%	11,98%	0,81%		3,82%	5,87%	5,53%	7,78%	5,10%	14,41%	14,61%	9,13%	2,09%	2,10%	100,00%
456,1	458,9	768,9	851,4	2276,2	123,1		483,8	892,5	700,6	1452,6	646,2	1825,7	1851,1	1388,1	317,8	266,1	14759,0
3,09%	3,11%	5,21%	5,77%	15,42%	0,83%		3,28%	6,05%	4,75%	9,84%	4,38%	12,37%	12,54%	9,41%	2,15%	1,80%	100,00%

## 4.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2020 года (фактические данные)

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,726	0,694	0,631	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,695
Владимирская область	0,844	0,795	0,739	0,782	0,756	0,792	0,774	0,794	0,797	0,856
Ивановская область	0,889	0,781	0,766	0,838	0,769	0,780	0,772	0,806	0,822	0,822
Калужская область	0,849	0,767	0,802	0,724	0,789	0,812	0,798	0,822	0,836	0,836
Костромская область	0,708	0,628	0,611	0,639	0,649	0,677	0,677	0,711	0,681	0,684
г. Москва	1,094	1,066	1,179	0,916	1,099	1,120	1,112	1,078	1,162	1,148
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в  
среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)**

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 24	187,443	3,962	171,434	0,767
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 24	192,390	2,639	175,932	2,624
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 25	197,496	2,654	180,548	2,624
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333	Июнь 25	202,763	2,667	185,285	2,624
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319	Сентябрь 25	208,189	2,676	190,147	2,624
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576	Декабрь 25	213,776	2,683	195,136	2,624
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054	Март 26	219,522	2,688	200,256	2,624
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393	Июнь 26	225,429	2,691	205,510	2,624
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635	Сентябрь 26	231,495	2,691	210,902	2,624
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415	Декабрь 26	237,722	2,690	216,436	2,624
					Март 27	244,108	2,687	222,115	2,624
					Июнь 27	250,655	2,682	227,943	2,624

<https://base.garant.ru/10180094/>

**Ключевая ставка ЦБ РФ**

Ключевая ставка **введена** Банком России 13 сентября 2013 г. в качестве основного индикатора денежно-кредитной политики.

28 октября 2024 г.	21,00	<a href="#">Инф. сообщение</a> Банка России от 25.10.2024
--------------------	-------	---



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037537-1

« 30 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Богомолову Дмитрию Александровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 20 24 г. № 350

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 30 » мая 20 27 г.

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R3832  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Энергостар»</b>	
Адрес места нахождения на основании Устава: 404120, Волгоградская область, город Волжский, проспект им. Ленина, 104- 109	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b> 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,07% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» мая 2024 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «11» мая 2024 г. <span style="margin-left: 100px;">по «10» мая 2025 г.</span>
<b>Особые условия страхования:</b> 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 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  
  
/ А.С. Иванов/  
М.П. 

Дата выдачи Страхового полиса: «17» апреля 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4156  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).**

<b>Страхователь</b>	Богомолов Дмитрий Александрович	
<b>Дата рождения</b>	27/04/1987	
<b>Место рождения</b>	г. Саранск МАССР	
<b>Объект страхования:</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Страховой случай:</b>	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действительными (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховая сумма:</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>	
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
<b>Срок действия Полиса (Договора):</b>	<b>с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.</b>	
<p>Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p> <p><b>Приложение:</b> Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».</p>		



**Особые условия страхования:**

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

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

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

ИНН 7710026574

КПП 997950001

Р./сч. 40701810600020001241

Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва

БИК 044525225

ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220

Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова

М. П.

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
**предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,**  
**расположенных на земельном участке**

№ М - 03 - 054912  
 (Номер договора)

17 12 2019  
 (Число) (Месяц) (Год)

77:03:0005003:57  
 (Кадастровый №)

03/12/04186  
 (Условный №)



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Семанова Виктора Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 26 декабря 2018 г. № 77/44-н/77-2018-14-353, с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОТЕЛЬ НА ПАРКОВОЙ»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Колесникова Дениса Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 56, 39.2, 39.8, 39.20, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением от 15 мая 2012г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОТЕЛЬ НА ПАРКОВОЙ» от 22 августа 2019 г. № 33-5-95449/19-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ**  
**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в

дальнейшем «Участок», площадью **1 812 (одна тысяча восемьсот двенадцать) кв. м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:03:0005003:57**, имеющий адресный ориентир: **г. Москва, ул. Никитинская, вл. 10А**, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации нежилого здания под гостиницу в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в пункте 1.1 настоящего Договора цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости полученным в электронном виде (Приложение 1). Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено нежилое здание общей площадью 5 741,6 кв. м по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А, принадлежащее Арендатору на праве собственности (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23 августа 2019 г. № 77/100/163/2019-17952, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 13 августа 2015 г. № 77-77/012-77/012/046/2015-787/1).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **22 августа 2068 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **13 августа 2015 г.** (с даты регистрации права собственности на здание) и вносится Арендатором ежеквартально равными

частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (пункты 3.2 и 3.4 настоящего Договора) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка на срок действия договора субаренды.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участке.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.7. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

4.8. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

##### 5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

5.1.2. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах

срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После заключения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.3. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.4. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

## **5.2. Арендатор обязан:**

5.2.1. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.2.2. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.2.3. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.4. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.2.5. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.2.6. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.2.7. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.2.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### 6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;

- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя имущества иных лиц на Участке;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.1.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования, либо несоблюдения цели предоставления земельного участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.

6.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

## 6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.2.3. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

7.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## 8. САНКЦИИ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

8.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

2 - расчет арендной платы

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОТЕЛЬ НА ПАРКОВОЙ»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7719763639/771901001, ОКПО 68953556
Юридический адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 105425, г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 105425, г. Москва, ул. Никитинская, д. 10А
Расчетный счет № 40201810200000000179 в Отделение 1 Москва	Расчетный счет № 40702810420010000522 в ЮниКредит Банк (АО) г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810300000000545
БИК 044583001	БИК 044525545
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон 8 (903) 001-13-48

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

## От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

 *В.Ф. Шишанов*  
2018 г.

## От Арендатора:

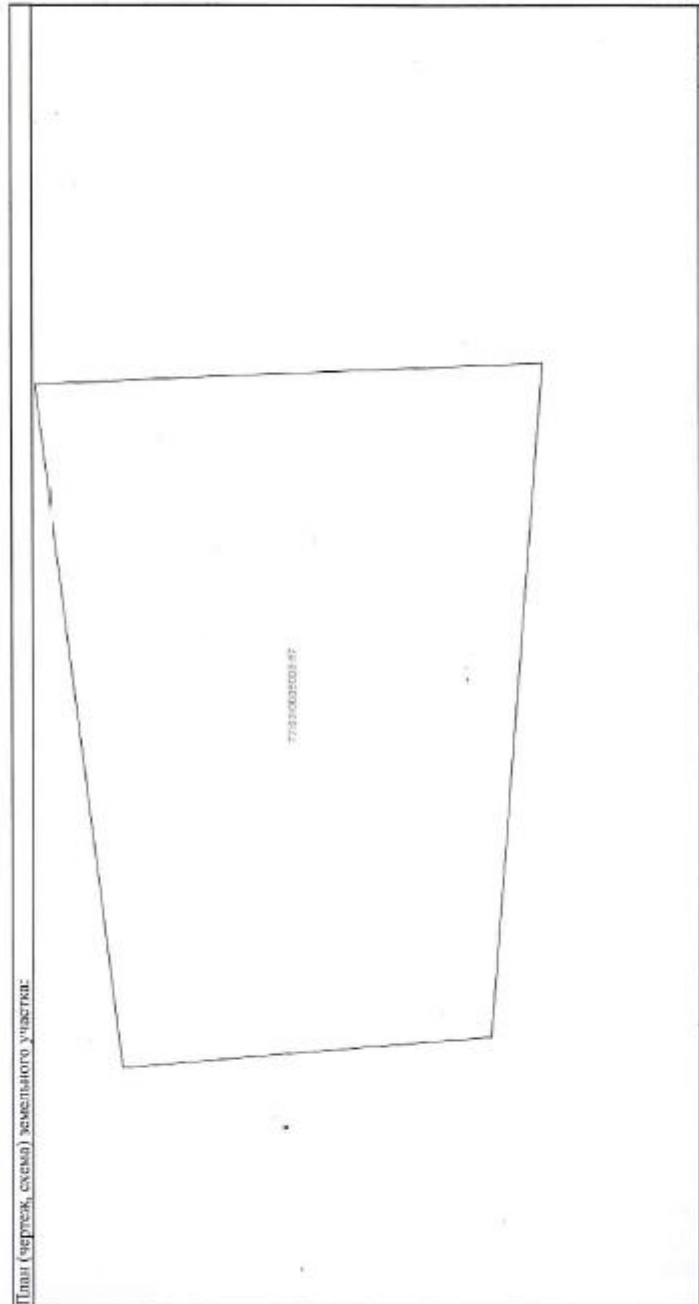
Генеральный директор  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОТЕЛЬ НА  
ПАРКОВОЙ»

 *Д.Е. Колесников*  
2018 г.



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

Земельный участок	
Лист № <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер:	77-03-0005003-57



Масштаб 1:	Условные обозначения:
_____	_____

М.П.

Приложение 2 к Договору  
№ М- РЗ-054,912  
от «11» января 2017 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М- РЗ-054,912 -001**

Арендатор: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОТЕЛЬ НА ПАРКОВОЙ»

Адрес участка: г. Москва, ул. Никитинская, вл. 10А

Кадастровый номер: 77:03:0005003:57

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	1 812
1.2. Кадастровая стоимость Участка с 01.01.2015 по 31.12.2016	руб.	66 498 008,16
1.3. Кадастровая стоимость Участка с 01.01.2017 по 31.12.2018	руб.	66 652 626,12
1.4. Кадастровая стоимость Участка с 01.01.2019*	руб.	66 730 795,80
1.5. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.6. Годовая арендная плата с 13.08.2015 по 31.12.2016	руб.	997 470,12
1.7. Годовая арендная плата с 01.01.2017 по 31.12.2018	руб.	999 789,39
1.8. Годовая арендная плата с 01.01.2019*	руб.	1 000 961,94

\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 000 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года
ФЛС № М- <u>РЗ-054,912</u> - ___ *НДС не облагается.

\* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

**4. ПРИМЕЧАНИЕ:**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН****От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и  
земельно-правовых отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

  
" " " 201 г.  
М.П.

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ОТЕЛЬ НА ПАРКОВОЙ»

  
Д.Е. Колесников  
" " " 201 г.  
М.П.



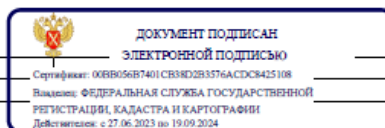
**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве**  
полное наименование органа регистрации прав  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 03.09.2024, поступившего на рассмотрение 03.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-221722221			
Кадастровый номер:	77:03:0005003:7975		
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005003		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Измайлово, улица Никитинская, Дом 10А		
Площадь:	5741.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	11, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	567331572.54		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005003:57		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-221722221			
Кадастровый номер:		77:03:0005003:7975	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Кайзер Мария Игоревна, дата завершения кадастровых работ: 15.04.2015	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Исаев Максим Игоревич	


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B8056B7401CB3802B376ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

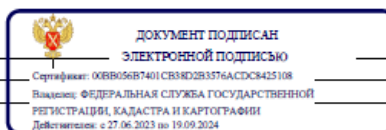
Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-221722221			
Кадастровый номер:		77-03-0005003-7975	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Отель на Парковой", ИНН: 7719763639, ОГРН: 1107746903153
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77/012-77/012/046/2015-787/1 13.08.2015 18:08:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Арест
	дата государственной регистрации:		27.05.2024 13:59:30
	номер государственной регистрации:		77-03-0005003-7975-77/055/2024-14
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Определение от 16.05.2024 по делу А40-172958/23-164-364 Арбитражного суда города Москвы, № А40-172958/23-164-364, выдан 16.05.2024, Арбитражный суд города Москвы
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 10	
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-221722221	
Кадастровый номер:	77:03:0005003:7975
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
4.2	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 08.09.2020 14:42:15
	номер государственной регистрации: 77:03:0005003:7975-77/055/2020-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия лимита: не позднее 30 декабря 2022г.
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерно общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор ипотеки нежилого здания и права аренды земельного участка № Н-1/20-ГА/0025, выдан 20.08.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
4.3	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 09.10.2015 15:46:06
	номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/013/2015-736/2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 09.10.2015 на 7 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ДП Отель Менеджмент", ИНН: 7719402858, ОГРН: 1157746106121
	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 06B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-221722221			
Кадастровый номер:		77-03-0005003:7975	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 01/02-15, выдан 15.09.2015, дата государственной регистрации: 09.10.2015, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/013/2015-736/1 Дополнительное соглашение №1 от 05.09.2018 к Договору аренды, № 01/02-15, выдан 15.09.2015, дата государственной регистрации: 14.12.2018, номер государственной регистрации: 77-03-0005003:7975-77/003/2018-2	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

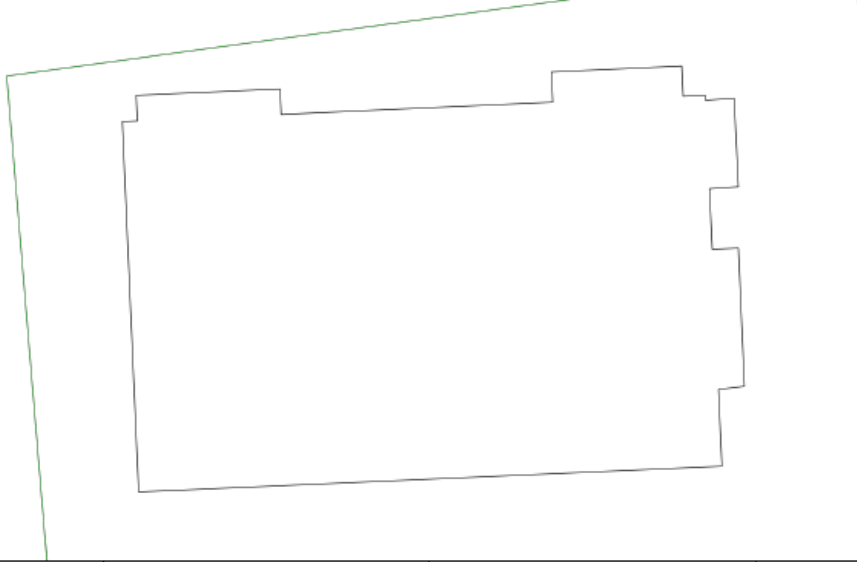


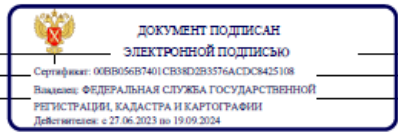
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-221722221			
Кадастровый номер:		77:03:0005003:7975	
11	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 06B056B7401CB3802B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-221722221			
Кадастровый номер:		77-03-0005003:7975	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		



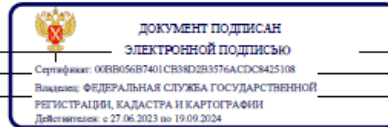
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-221722221			
Кадастровый номер:		77-03-0005003:7975	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
	2	3			4	5
1	14886.88	17389.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	14885.33	17389.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	14886.07	17405.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	14887.92	17405.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	14888.28	17413.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	14886.43	17413.85	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	14886.49	17415.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	14886.19	17415.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	14886.31	17416.96	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	14880.93	17417.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	14880.81	17415.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	14877.12	17415.62	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют




полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 10	
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-221722221							
Кадастровый номер:				77:03:0005003:7975			
13	14877.19	17417.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	14868.77	17417.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	14868.58	17416	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	14863.91	17416.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	14862.34	17380.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	14884.9	17379.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	14884.94	17380.6	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	14886.49	17380.53	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	14886.88	17389.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-221722221						
Кадастровый номер:				77:03:0005003:7975		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат ПМСК Москвы						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B9056B7401CB3802B3376ACD0C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	