



ВОЛАНМ

■ ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ ■ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА ■ ОЦЕНКА

ОГРН 1097746637625 / ИНН 7743757587 / КПП 774301001
Юридический адрес: 125239, г. Москва, ул. Мухомовская, д. 17, кв. 68
Фактический адрес: 115035, г. Москва, Овчинниковская наб., д. 6, стр. 3, эт. 3, оф. 5, 7
Тел.: +7 (495) 972-31-11 / +7 (926) 092-63-32 / +7 (925) 517-17-70
www.volan-m.ru / e-mail: volanm@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «Волан М»
Алексеев С.К.
13 января 2024 года

ОТЧЕТ № 51/12-04пм

**об определении рыночной стоимости нежилого помещения с
К№77:01:0004038:3178, расположенного в здании, являющимся объектом
культурного наследия федерального значения "Ансамбль Рогожской ямской
слободы, XIX в." (Жилой дом) (К№ здания 77:01:0006030:1019, идентификатор
в АИС Мосгорнаследия: 80d5e2d5-56f9-11e2-965f-005056806bb6)**

Дата составления отчета: 13 января 2024 года

Дата оценки: 04 декабря 2023 года

Заказчик:

Исполнитель: ООО «Волан М»

Москва-2024

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором на оказание услуг по проведению оценки №51/12-04пм от 04 декабря 2023 года, заключенного между и ООО «Волан М», определена рыночная стоимость объекта оценки –нежилого помещения с К№77:01:0004038:3178, расположенного в здании, являющимся объектом культурного наследия федерального значения "Ансамбль Рогожской ямской слободы, XIX в." (Жилой дом) (К№ здания 77:01:0006030:1019 , идентификатор в АИС Мосгорнаследия: 80d5e2d5-56f9-11e2-965f-005056806bb6), право пользования объектом государственного имущества (объект является федеральной собственностью).

Цель оценки: Информирование Заказчика и иных лиц о величине рыночной стоимости объекта оценки, страхование имущества.

Вид стоимости: Рыночная.

Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки): 04 декабря 2023 года.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действ.ред.); Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г., стандартами и нормами саморегулируемой Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в актуальной редакции.

Полная характеристика, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в отчете об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся в нем допущений.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по договору №51/12-04пм от 04 декабря 2023 года, по состоянию на дату оценки составляет:

68 424 000 (Шестьдесят восемь миллионов четыреста двадцать четыре тысячи) рублей

С Уважением,

генеральный директор ООО «Волан М»: _____ /Алексеев С.К.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл.2 Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п.1 п.3 ФСО IV):
Нежилое помещение с К№77:01:0004038:3178, расположенное в здании, являющимся объектом культурного наследия федерального значения "Ансамбль Рогожской ямской слободы, XIX в." (Жилой дом) (К№ здания 77:01:0006030:1054, идентификатор в АИС Мосгорнаследия: 80d5e2d5-56f9-11e2-965f-005056806bb6), право пользования объектом государственного имущества (объект является федеральной собственностью).
Ограничения и/или обременения права:
Ограничения связаны с отнесением здания к объектам культурного наследия федерального значения, согласно охранным документам.
Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки) (п.п.5 п.3 ФСО IV):
04 декабря 2023 года
Цель оценки (п.п.2 п.3 ФСО IV; ст. 11 №135-ФЗ):
Информирование Заказчика и иных лиц о величине рыночной стоимости объекта оценки, страхование имущества
Вид стоимости (п.п.4 п.3 ФСО IV):
Рыночная
Итоговая величина стоимости объекта оценки:
68 424 000 (Шестьдесят восемь миллионов четыреста двадцать четыре тысячи) рублей
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:
Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
Дата составления и порядковый номер отчета:
13 января 2024 года, отчет №51/12-04пм
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:
Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является договор на оказание услуг по оценке.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация данного раздела приведена в полном соответствии с заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора на оказание услуг по оценке №51/12-04пм от 04 декабря 2023 года.

Табл.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п.1 п.3 ФСО IV):
Нежилое помещение с К№77:01:0004038:3178, расположенное в здании, являющимся объектом культурного наследия федерального значения "Ансамбль Рогожской ямской слободы, XIX в." (Жилой дом) (К№ здания 77:01:0006030:1054, идентификатор в АИС Мосгорнаследия: 80d5e2d5-56f9-11e2-965f-005056806bb6), право пользования объектом государственного имущества (объект является федеральной собственностью).

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (требования п. 8 ФСО №7):
Объект оценки представляет собой блок нежилых помещений, расположенных на 1 и 2 этаже в структуре отдельно стоящего здания.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики(требования п. 8 ФСО №7):
Характеристики объекта оценки принимаются на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки
Цель оценки (п.п.2 п.3 ФСО IV; ст. 11 №135-ФЗ):
Информирование Заказчика и иных лиц о величине рыночной стоимости объекта оценки, страхование имущества
Вид стоимости (п.п.4 п.3 ФСО IV):
Рыночная
Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки) (п.п.5 п.3 ФСО IV):
04 декабря 2023 года
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п.3 п. 3 ФСО IV):
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости (п. 3 ФСО II):
1. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 2. дата оценки 04 декабря 2023 года. 3. предполагаемое использование объекта – текущее использование; 4. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости (п. 22 ФСО II):
Вид стоимости «рыночная» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка:
Отчет об оценке должен быть подготовлен в соответствии со следующими допущениями:
1. Оценка основана на информации и документах, предоставленных заказчиком, которые предполагаются достоверными.
2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
5. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

6.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.
7.Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только с полным текстом отчета об оценке.
8.При проведении расчетов оценщик может использовать общепринятое приложение MicrosoftExcel. Все расчеты, должны быть выполнены в соответствии с принятыми в данном приложении округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как, для расчетов используются значительно более точные числовые данные.
9.Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10.В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора, иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в отчете об оценке.
Специальные допущения и иные существенные допущения (п.п.6 п3 ФСОIV):
Специальные допущения и иные существенные допущения отсутствуют.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п.8 п.3 ФСО IV):
Отсутствуют.
Указание на форму составления отчета об оценке (п.п.9 п.3 ФСО IV):
На бумажном носителе и в форму электронного документа.
Форма предоставления итоговой стоимости (п.п.4 п.4 ФСО IV):
Итоговую величину стоимости представить в виде конкретного числа с округлением согласно математическим правилам округления.
Дополнительная к указанной в пункте 21 ФСО № 1 и пункте 8 ФСО № 7 информация¹:
Сведения из единого государственного реестра объектов культурного наследия:
Наименование объекта – Ансамбль Рогожской ямской слободы, XIX в., Сведения о дате создания (постройки): XIXв. Местонахождение: Москва, Школьная ул., д.11-53 (нечетная сторона); д.12-48 (четная сторона) Сведения о категории историко-культурного значения объекта оценки: Федерального значения.
Сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о наличии зарегистрированного в установленном порядке охранного обязательства в отношении объекта оценки:

¹ В соответствии с п.5.2. Методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Источник:

https://srosowet.ru/content/editor/DOCUMENTS/2023/January/metodicheskie_rekomendacii_2015.pdf

Охранное обязательство, утвержденное приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 27 апреля 2016 г. № 280 "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Рогожской ямской слободы, XIX в." (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 35", Приказа Минкультуры России от 05.11.2014 N 1858 "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Рогожской ямской слободы", XIX в. (г. Москва)"
Сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о наличии зарегистрированного в установленном порядке охранного обязательства в отношении объекта оценки:
Пользование Земельным участком осуществляется в соответствии со статьей 652 Гражданского кодекса Российской Федерации и на условиях Договора.
Указание на исторический период, по состоянию (степень утраты облика) и в характеристиках (архитектурные, объемно-планировочные решения, вид разрешенного использования и прочее) на который должна проводиться оценка объекта оценки:
Оценка производится по состоянию на дату оценки, без особых оговорок.
Особенности Объекта культурного наследия (ОКН), послуживших основанием для его включения в реестр:
Улица полностью сохранила облик дореволюционной застройки согласно характеристикам, указанным в Приложении Приказу Минкультуры России от 05.11.2014 N 1858 "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Рогожской ямской слободы", XIX в. (г. Москва)"
Предполагаемое использование ОКН
Передача в аренду, восстановление поддержание ОКН в состоянии, согласно охранным документам.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ) в актуальной редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №611 от 25.09.2014г. (далее ФСО №7);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», в действующей редакции.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл.3. Сведения о заказчике оценки

Наименование:
ИНН/КПП/ОГРН:
7709966774/770901001/5147746300917 от 31.10.2014г.
Местонахождение:
109544, Москва Город, ул. Школьная, д.26-42, строение 1

Табл.4. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика:
Кузьмина Ирина Александровна
Номер контактного телефона:
8(495)972-31-11
Адрес электронной почты:
volanm@mail.ru
Почтовый адрес Оценщика:
125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68
Сведения о членстве Оценщика в одной из саморегулируемых организаций оценщиков.
Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер № 2504 от 06.04.2018 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:
Диплом о профессиональной переподготовке № 772405472959, выдан 16 ноября 2017 года, негосударственным образовательным частным учреждением высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости недвижимости».
Квалификационный аттестат № 021744-1, выдан 18 июня 2021 года, ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:
Гражданская ответственность оценщика Кузьминой Ирины Александровны застрахована: Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №2300SB40R4638, период страхования с 01.06.2023 г. по 31.05.2026 г., выданный Страховым акционерным обществом «ВСК». Страховая сумма составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.
Стаж работы в оценочной деятельности:
с 2014 года
Сведения о независимости оценщика:
1.Оценщик свидетельствует, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
2.Оценщик гарантирует, что в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне Договора;
3.Оценщик гарантирует, что не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;

- 4.Оценщик свидетельствует, что заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика, что негативно могло повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе не ограничивали круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- 5.Оценщик свидетельствует, что размер оплаты за проведение оценки объекта оценки по настоящему Договору не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Табл.5. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:
ООО «Волан М»
Место нахождения Исполнителя:
125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68
Контактная информация Исполнителя:
Тел. 8(495)972-31-11; E-mail: volanm@mail.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:
р/с: 40702810538040023396, открыт в ПАО Сбербанк России, БИК 044525225
ОГРН, дата присвоения Исполнителя:
1097746637625, дата присвоения 20.10.2009 г.
ИНН Исполнителя:
7743757587
Сведения об обязательном страховании при осуществлении оценочной деятельности:
Дополнительное обеспечение ответственности Исполнителя застраховано САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, на период с 20.04.2023 г. по 19.04.2024 г. (Договор (полис) 922/2364100125 от 18.04.2023 г.)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор ² :
Настоящим, ООО «Волан М», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
ООО «Волан М» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании: предоставленной Заказчиком информации и документации, данных визуального осмотра открытой информации в сети Интернет. В приложениях №1 к настоящему отчету представлены копии документов, предоставленных Заказчиком и использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

² В соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135 от 29.07.1998 г. (с изменениями от 2 июня 2016 года № 172-ФЗ и 3 июля 2016 года № 360-ФЗ)

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.11.2023г. на помещение с К№ 77:01:0004038:3178.
2. Договор аренды нежилых помещений в здании, являющемся объектом культурного наследия №01-1/23-08 от 30.10.2023г.
3. Договор аренды помещений здания №Д-30-329 от 30.09.2014г.
4. Научно-проектная документация. Проект реставрации и приспособления к современному использованию Раздел 3. Том 1. Проект реставрации и приспособления к современному использованию.
5. Выписка их технического паспорта здания от 28.01.2010г.

Натурный осмотр произведен штатным сотрудником ООО «Волан М» 06 декабря 2023г. при достаточном уровне освещения и необходимом доступе к объекту оценки. В ходе осмотра произведено фотографирование, фотографии осмотра представлены в Приложении № к настоящему Отчету.

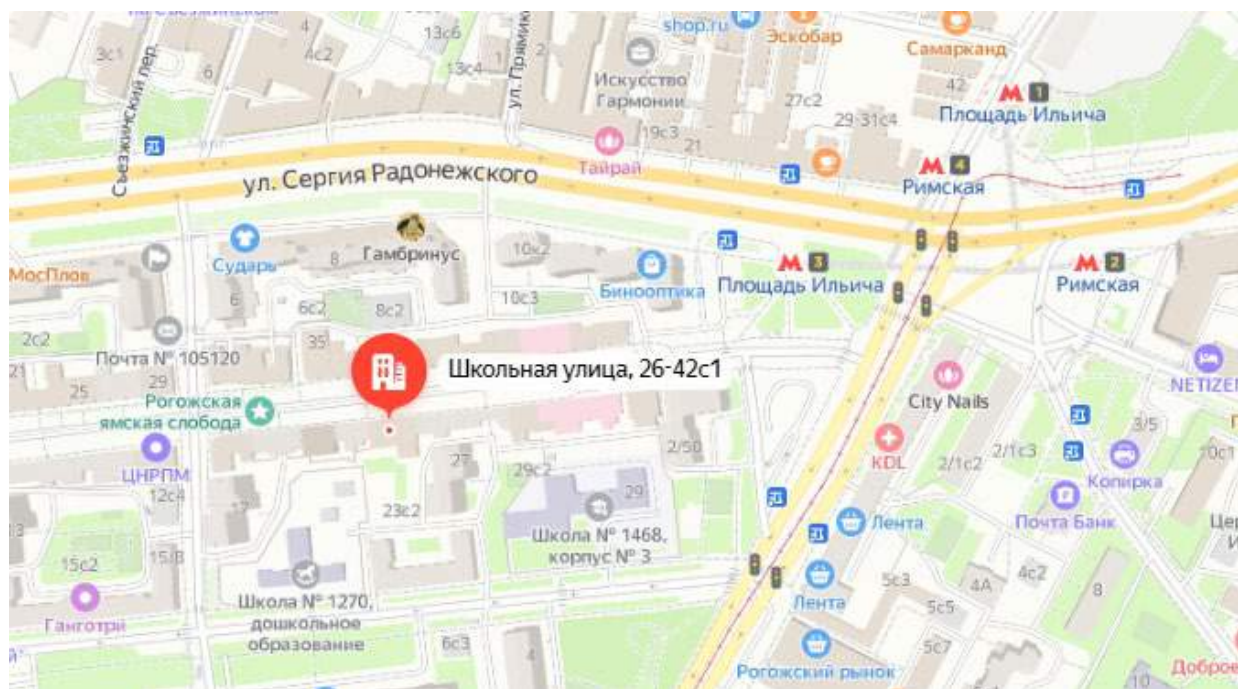
Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.³

Табл.6 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения о физических свойствах и ключевых характеристиках здания, в пределах которого расположен объект оценки:	
Тип:	Объект капитального строительства
Материал стен:	Кирпичные
Период строительства:	XIXв.
Дата завершения строительства	1917 (учтенный)
Этаж расположения объекта оценки:	1,2
Этажность здания:	2, подземных этажей – 1.
Назначение:	Нежилое
Текущее использование:	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.:	4353,5
Площадь оцениваемого помещения:	609,3
Месторасположение помещения:	город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, улица Школьная, Дом 26- 42, Строение 1, Помещение 5/2
Кадастровый номер:	Нет данных
Наличие парковки:	Нет/хаотичная
Коммуникации:	Подключены
Качество подъезда:	Хорошее
Транспортная доступность:	Хорошая
Расположение относительно красной линии:	Внутри квартала
Уровень отделки:	современный
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено
Ограничения или обременения права, помимо указанных в Задании на оценку:	Не выявлено

Рисунок 1-2. Расположение Объекта Оценки на карте.

³ В соответствии с Методическими разъяснениями по проверке достоверности информации <https://srosovet.ru/press/news/291019-2/>



6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование и др.) было установлено, что Объект оценки используется в соответствии с разрешенным видом использования.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками Объекта оценки (местоположение, инженерно - геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза Объекта оценки не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунта.

Вывод:

Таким образом, на основании вышеизложенного, учитывая цели оценки и предполагаемое использование результатов оценки, наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов будет являться использование в соответствии с видом их фактического использования, которое является, согласно документам, и разрешенным – **нежилое помещение, с учетом необходимости проведения ремонтно-восстановительных и реставрационных работ для использования объекта**. Вывод сделан с учетом законодательно разрешенного, физически осуществимого, финансово обоснованного и обеспечивающего наивысшую стоимость недвижимости варианта.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.10 ФСО №7 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. Объем исследований определялся оценщиком из принципа достаточности (п.11 ФСО №7).

Информация, полученная в результате анализа рынка, используется при определении промежуточных и итоговых результатов.

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;

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта; Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект - **это вторичный рынок нежилых помещения – объектов культурного наследия.**

Анализ социально-экономического положения РФ по итогам 3 квартала 2023г.⁴

Российская экономика в январе-июле 2023 года довольно успешно восстанавливалась. ВВП, по предварительным оценкам, вырос в первом полугодии на 1,4% в годовом выражении, компенсируя падение на 2,1% в 2022 году. Ряд секторов, включая сельское хозяйство, обрабатывающую промышленность и строительство, уже заметно превзошли докризисные уровни, а инвестиции в основной капитал продолжают расти, несмотря на рецессию в 2022г., что позволяет даже говорить об инвестиционном парадоксе (так как обычно инвестиции в кризис падают сильнее всего).

Тем не менее ряд признаков позволяют говорить о торможении роста, стабилизации экономической динамики и о возникновении в экономике проблемных точек. К ним относятся валютный курс рубля, бюджетный дефицит и ускорение инфляции.

Рубль после резкого укрепления в 2022г. на фоне взрывного роста экспортных цен и ограничения импорта, с начала 2023г. потерял уже около 36% своей стоимости относительно доллара (на 10 августа), что объясняется как резким снижением доходов от внешней торговли (на фоне общемировой тенденции к снижению цен на основные товары российского экспорта - углеводороды, металлы, продовольствие), так и ростом закупок импорта по новым каналам, где идет удовлетворение отложенного спроса и населения (на предметы потребления), и предприятий (на пополнение запасов комплектующих).

Кроме того, влияет сезонный спрос на валюту со стороны населения, а также отток капитала за счет перевода части накоплений обеспеченных слоев населения в зарубежные юрисдикции.

Важной diskutируемой темой является сформировавшийся в 2023 году дефицит бюджета. При снижении за первые семь месяцев года доходов федерального бюджета на 7,9% в годовом выражении расходы выросли на 14%, что привело к дефициту в 2,8 трлн. рублей. Прогнозировать развитие бюджетной ситуации на остаток 2023 года сложно из-за фактора неопределенности, связанного с санкционным режимом, динамикой курса рубля, ускоряющейся на этом фоне инфляцией и политикой расходования средств федерального бюджета..

Таким образом, социально-экономическое положение РФ по состоянию на дату оценки можно охарактеризовать как условно стабильное.

Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 3 квартала 2023г.⁵

По итогам I пол. 2023 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы превысил 18 млн м2, из которых 5,4 млн м2 относятся к классу А, а 12,6 млн м2 – к классу В. В I пол. 2023 года разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью

⁴ Источник: <https://rg.ru/2023/08/11/makroekonomicheskaja-situacija-v-avguste-2023-goda-pliusy-i-minusy.html>

⁵ Источник:

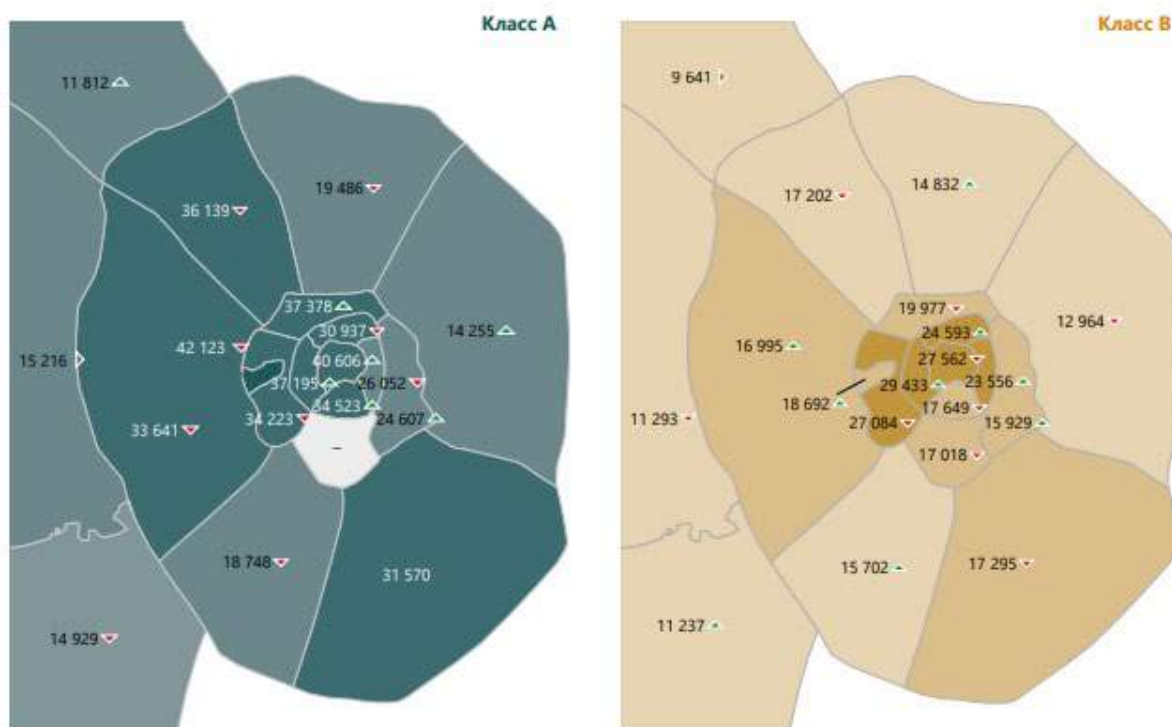
https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/660/NF%20Group%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2.%202023_rus_.pdf

104,7 тыс. м². Крупнейшими объектами из введенных оказались БЦ «Парк Легенд» (41,9 тыс. м²), комплекс DM Tower (27,1 тыс. м²) и кластер «Ломоносов» (18,4 тыс. м²). Все проекты, которые в 2023 году к вводу планируется ввести более 410 тыс. м² офисной недвижимости, из которых 85% площадей относятся к классу А. Большая часть нового строительства будет расположена в зоне ТТК – МКАД (71%) и за пределами МКАД (19%). Более половины ожидаемого нового ввода (52%) будет реализовываться в формате продажи.

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом площадей, которые были заполнены за определенный период, и площадей, которые вышли на рынок пустыми; чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным) по итогам полугодия оказался положительным и составил 35 тыс. м². При этом, в I квартале показатель еще был отрицательным (-75 тыс. м²), на рынок все еще выходило больше помещений, чем покупали/ арендовали пользователи офисов. Во II квартале ситуация изменилась, показатель чистого поглощения составил 110 тыс. м², благодаря высокой активности на рынке офисов: реализовывались здания/блоки больших размеров. Ограниченный объем ввода с реализованными площадями не добавили новой вакантности в рынок и не снизили чистое поглощение до отрицательных значений..

Наиболее активный спрос на офисы в I пол. 2023 предъявляли компании с государственным участием (22%), ТМТ* сектора (20%), а также производственные компании (17,6%). Доля компаний с государственным участием обоснована преимущественно сделкой по покупке столичными властями башни iCity (47 000 м²). Средний размер сделки аренды составил в I пол. 2023 году 1 462 м². За I пол. 2023 года запрашиваемая средневзвешенная ставка в классе А снизилась на 0,7% и составила 25 850 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 1% и составила 17 405 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС). Динамика ставок обусловлена тем, что часть предложения, которая экспонировалась на рынке по высоким ставкам после начала 2022 г., постепенно реализуется; значительного снижения запрашиваемых ставок не зафиксировано. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах также снизилась и на конец июня составила 41 704 руб./м² /год, что оказалось на 3,6% ниже ставки конца 2022 года.





Таким образом, активность рынка объекта оценки можно охарактеризовать как высокую.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В процессе проведения оценки были выполнены следующие работы:

- осмотр, идентификация, фотографирование объекта оценки, сбор первичной информации (данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте);
- проведение анализа полученной информации и составление плана проведения оценки (после проведения первичной информации по объекту оценки проводится ряд необходимых консультаций и согласований, составление методологии процесса оценки и плана ее проведения);
- анализ информации, полученной от заказчика, необходимой для проведения оценки (получение по заранее составленному списку, необходимых документов и данных от заказчика в указанной оценщиком форме, согласно объему необходимой информации);
- поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки (поиск и анализ информации необходимой для проведения оценки во всех доступных источниках (печатных изданиях, интернет, специализированная литература и т.п.));
- применение трех подходов к оценке объекта оценки (обработка полученной информации, расчет рыночной стоимости по обоснованно выбранным описанным подходам);
- согласование примененных подходов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами и в результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки);
- оформление и передача отчета заказчику (данное время включает в себя оформление расчетов в формате MSWord и передача отчета заказчику).

Общие понятия оценки

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой они являются.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в п. 3 ФЗ №135:

«...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:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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

Подходы к оценке

Согласно *ФСО V* основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и

достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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).

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).

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).

В соответствии с п. 2 ФСО V «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».

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике.

Преимущество сравнительного подхода состоит и в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка.

В регионе расположения объекта оценки широко представлены объекты – помещения свободного назначения, расположенные в зданиях – объектах культурного наследия. Таким образом, использование методов сравнительного подхода

Доходный подход наиболее достоверно отражает риски вложения средств в конкретный объект недвижимости и является эффективным подходом для оценки объектов коммерческой недвижимости, поскольку отражает возможность получения дохода от сдачи объекта в аренду. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений коэффициента капитализации, а также знаний основ финансовой математики.

Затратный подход довольно широко применяется в практике оценки недвижимости. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание объекта, рассматриваются как минимальная экономическая оценка объекта. Затратный подход целесообразно использовать для оценки отдельно стоящих объектов недвижимости и сооружений при отсутствии возможности использования других подходов.

Выводы:

Исходя из имеющихся данных, предполагаемого использования результатов оценки, а также наличия достаточного количества необходимой информации и развитости рынка объекта оценки, в рамках настоящего отчета применялся сравнительный подход.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки был реализован применением метода сравнения продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках или предложениях.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

- выбор и описание объектов-аналогов (исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре);

- выбор единицы сравнения (выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице);

- выбор элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок (сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта);

- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости).

Выбор и описание объектов-аналогов

Сбор информации о сделках или предложениях по продаже объектов, аналогичных объекту оценки по состоянию на дату оценки осуществлялся с помощью Интернет-источников, печатных изданий, личного архива оценщика.

В соответствии с п. 22б ФСО №7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В соответствии с п. 22в ФСО №7, при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Выбор единицы сравнения

Согласно п. 22г ФСО №7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), цена за единицу площади.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 кв. м. общей площади.

Выбор элементов сравнения и Объектов-аналогов

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

При подборе аналогов в первую очередь учитывались следующие факторы:

- объем прав;
- условия сделки;
- местоположение;
- сходные физические характеристики объектов;

Учитывая данные факторы, в результате анализа рынка продажи квартир, сходных с оцениваемым объектом, по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога, максимально схожих с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам. Ниже представлено описание объектов, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и на более близки Объекту оценки по вышеуказанным характеристикам: рисунки скриншотов объявлений и таблица с характеристиками объектов представлены ниже.

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам могла быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких

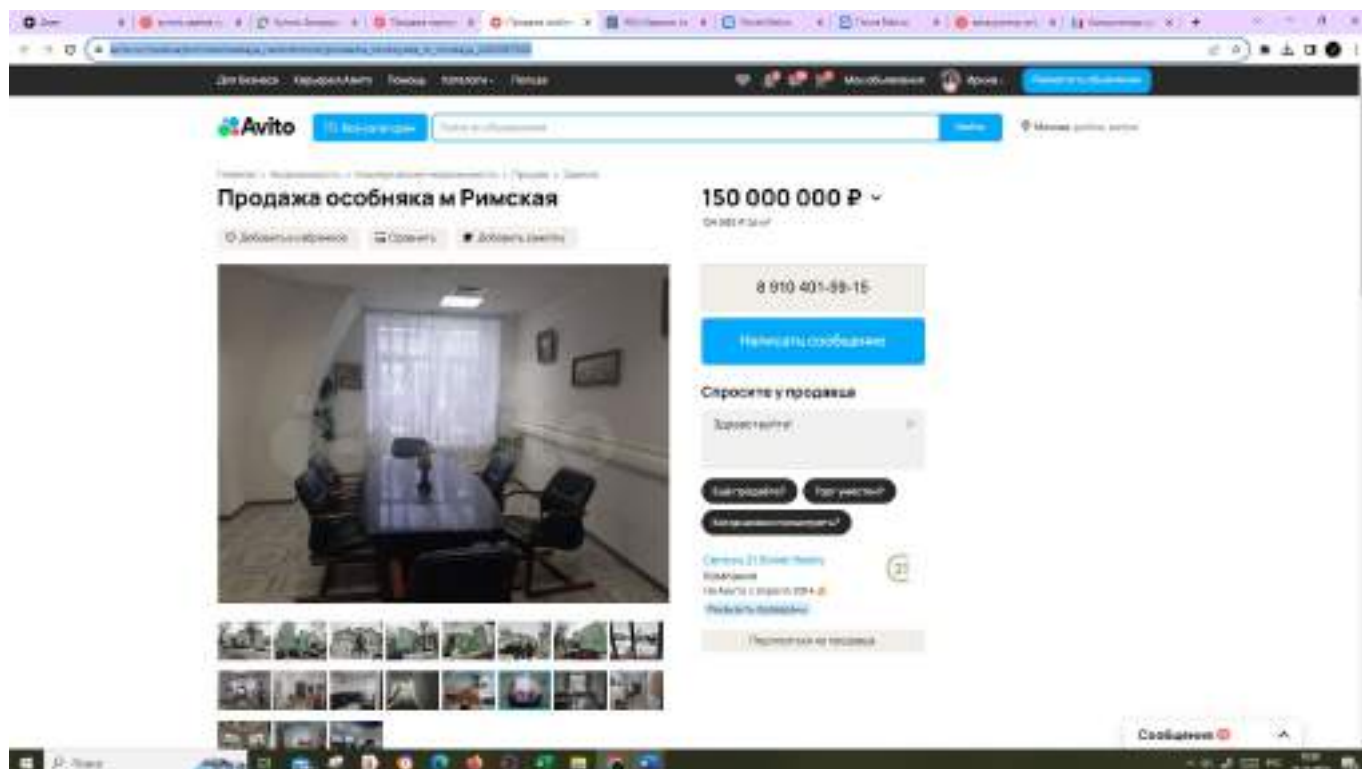
ситуациях для проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации характеристики аналогов уточнялись по телефонам, указанным в источниках информации, либо через внутренние чаты сайта с продавцами объектов-аналогов. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого.

При расчете итоговой рыночной стоимости результаты математических расчетов приведены с округлением, учитывая сложившуюся на рынке практику, округление полученных результатов проведено в соответствии с Методическими рекомендациями по округлению стоимости Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Объекты-аналоги:

Объект-аналог 1.

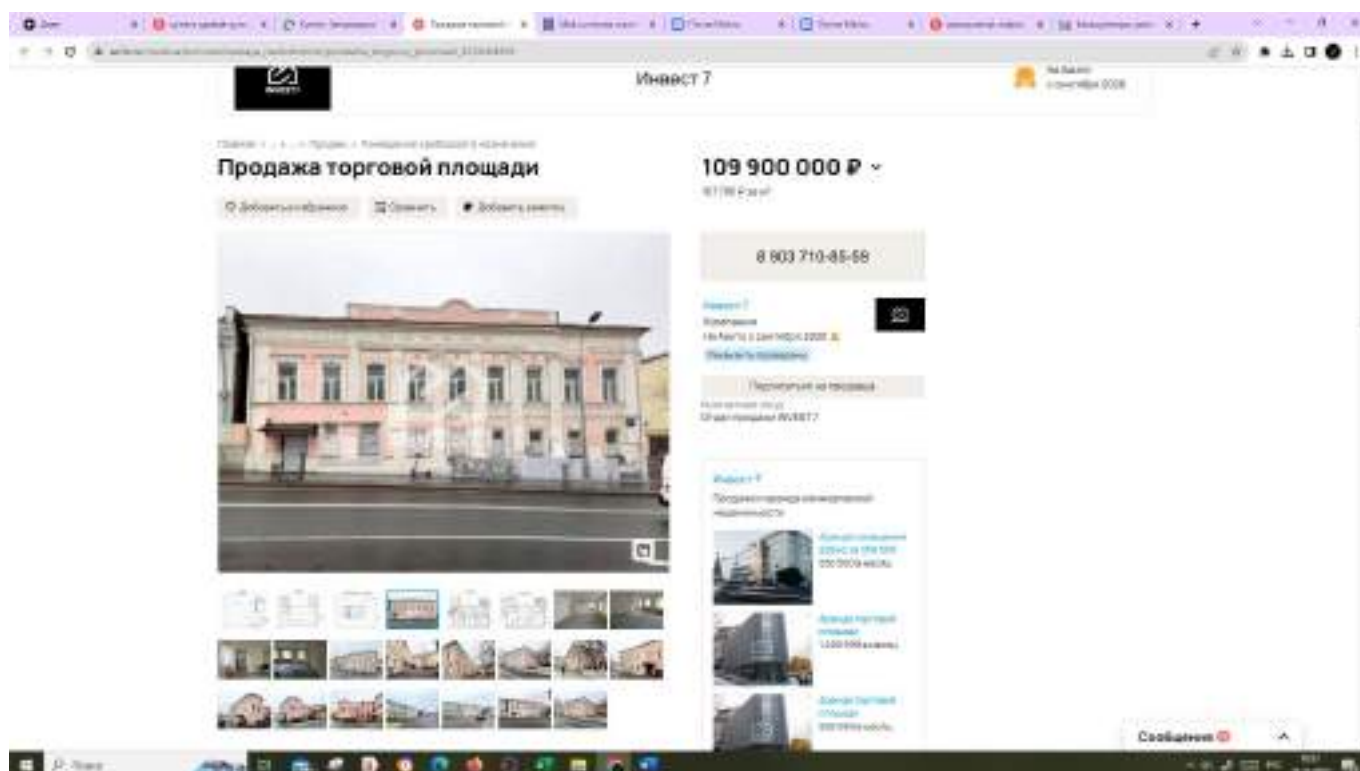
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_m_rimskaya_2430087800



Объект-аналог 2.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovoy_ploschadi_3018064958





Объект-аналог 3.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_10697_m2_m.marksistskaya_taganska_2388251032

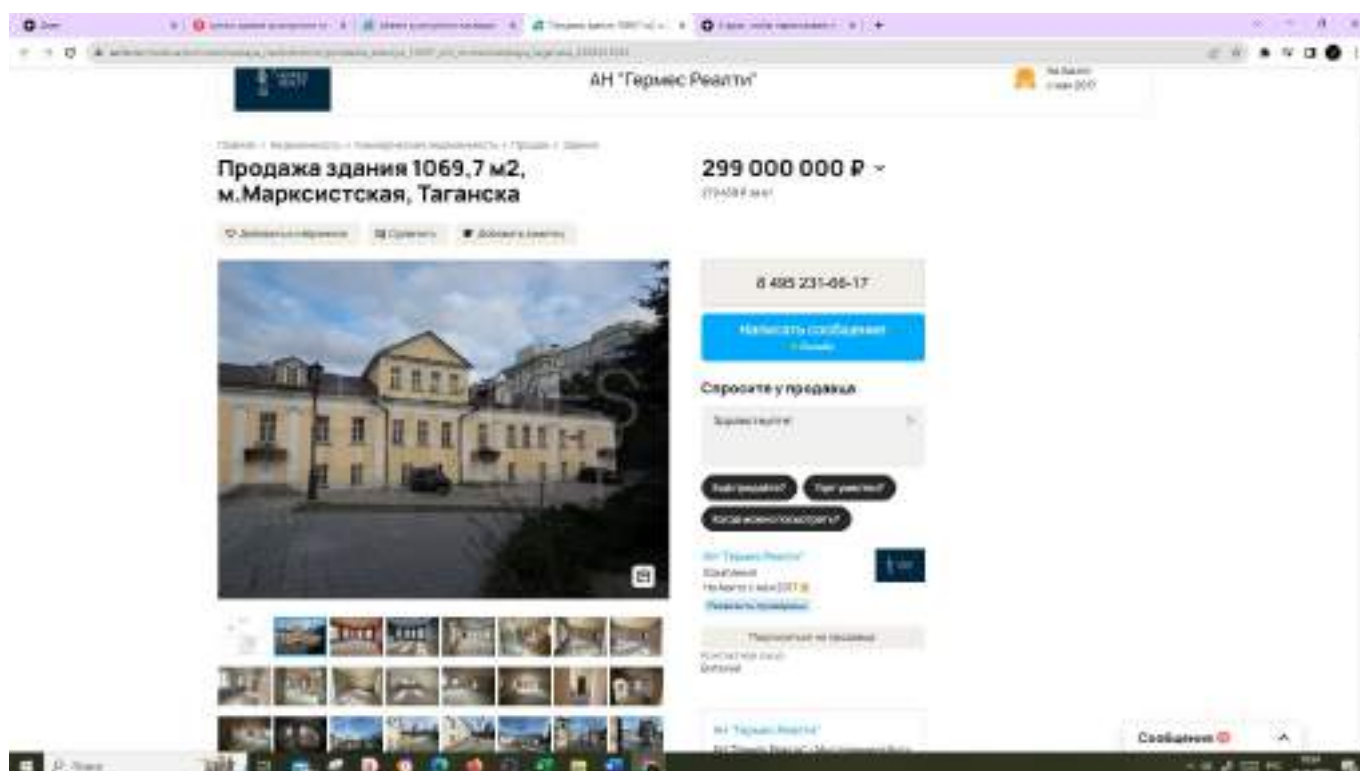


Табл.7. Сравнительная характеристика Объектов-аналогов.

№ аналога	Объект оценки	А-1	А-2	А-3
Адрес	Москва, ЦАО, Таганский р-н, ул.	Москва, ЦАО, Таганский р-н, Малая	Москва, ЦАО, Таганский р-н, Верхняя Радищевская ул., 8с1	Москва, ЦАО, Таганская ул., д.13 с3.

	Школьная, Дом 26-42, Строение 1	Андрьевская, д.15		
Тип Объекта	ПСН в структуре здания – объекта культурного наследия (ОКН)	Здание (ОКН)	Здание (ОКН)	Здание (ОКН)
Условия продажи	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Общая площадь квартиры, кв.м.	609,3	1204,0	655,0	1069,7
Этаж	1-2	1-3	1-2	1-3
Уровень отделки	Современный	Современный	Современный	Современный
Коммуникации	Подключены	Подключены	Подключены	Подключены
Стоимость объекта, руб.	-	150 000 000	109 900 000	299 000 000
Дата актуальности	04 декабря 2023 года	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Обоснование вносимых корректировок:

Характеристики сделки:

Корректировка на торг (скидки к ценам предложения, уторгование)

Скидка к ценам предложения (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

Обусловлено это следующими положениями:

✓ несмотря на существенное развитие рынка недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных (реальных) сделках купли-продажи (сдачи в аренду) участники рынка, в подавляющем большинстве, не раскрывают;

✓ в этих условиях необходимо подходить к оценке стоимости, анализируя все имеющиеся данные, учитывая специфику каждого оцениваемого объекта, каждой сделки и логику участников.

Размеры данной поправки определялись на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г.Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 6-е издание. 01.01.2023г.⁶

Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право пользования по договору аренды (право аренды) на объекты, которые имеют различную стоимость. Корректировка по данному фактору не проводилась, так как для всех Объектов подразумевается передача права собственности недвижимым имуществом.

⁶Как наиболее актуальный и специализированный справочник. Источник: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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.

Корректировка на условия продажи (вид сделки, условия сделки)

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

Корректировка на тип объекта недвижимости

Данный фактор отражает влияние на стоимость недвижимости наличие земельного участка в комплексе с объектом недвижимости (отдельно стоящее здание) по отношению к встроенным помещениям. Объем прав на земельный участок, на котором располагается объект торговой недвижимости, оказывает существенное влияние на цену продажи объекта торговой недвижимости. Объект торговой недвижимости, включающий земельный участок на праве собственности, стоит существенно дороже такого же объекта, включающего земельный участок на праве долгосрочной аренды.

При этом по данным Ассоциации Statrael⁷ на стоимость прав на земельный участок в среднем приходится от 11 до 21 % (среднее значение – 16 %) и от 17 до 31 % (среднее значение – 24 %) в случае расположения на особо ценных землях.

Корректировка на дату.

Вводится в случаях, если дата оценки различается с датой актуальности Объявлений о продаже объектов-аналогов. Корректировка по данному фактору не вводилась, так как предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение

На стоимость Объектов недвижимости оказывает влияние фактор их местоположения – нахождение в определённой территориально-ценовой зоне, а также удалённость от районного или областного центров, расположение относительно «красной линии». Характеристика зон расположения объектов недвижимости в черте города основана на классификации Л.А.Лейфера, а также классификации справочника ООО «АБН-Консалт» в разрезе расположения относительно крупных автомагистралей. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по фактору расположения в черте города, проанализированы различия по расположению относительно «красной линии».

⁷ <https://statrael.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1338-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>.

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

Корректировка на общую площадь (масштаб)

Фактор общей площади обусловлен различием стоимости 1 кв. м. (сот., Га) объектов недвижимости разной площади и основывается на том, что с увеличением общей площади объекта стоимость 1 кв. м. уменьшается. Размеры данной поправки определялись на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г.Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 6-е издание. 01.01.2023г.

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 5000	5000>
	<100	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	100 - 300	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	300 - 500	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	500 - 1000	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	1000 - 2000	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	2000 - 5000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	5000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

Корректировка на этаж расположения Объекта.

Этаж расположения Объекта коммерческой недвижимости влияет на клиентопоток а также маркетинговую привлекательность с точки зрения инфраструктуры. Размеры данной поправки определялись на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г.Москва



7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Объект оценки и объекты-аналоги №1, 3 расположены сразу на нескольких этажах, однако, ценнообразующим фактором выступает возможность доступа к помещениям 1 этажа, отдельного входа, возможность размещения вывесок и т.д. Таким образом, объект оценки и объекты-аналоги являются сопоставимыми по данному фактору.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Наличие или отсутствие отдельного входа для объекта коммерческой недвижимости влияет на клиентопоток а также маркетинговую привлекательность с точки зрения инфраструктуры. Так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась (равна «0»).

Корректировка на состояние здания

Фактор состояния обусловлен привлекательностью объекта для потенциальных покупателей, а также необходимостью дополнительных вложений в объект для проведения капитального и косметического ремонта, отделочных работ. Так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась (равна «0»).

Корректировка на внутреннюю отделку.

Фактор состояния обусловлен привлекательностью объекта для потенциальных покупателей, а также необходимостью дополнительных вложений в объект для проведения капитального и косметического ремонта, отделочных работ. Так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась (равна «0»).

Корректировка на материал стен здания.

Материал стен здания обуславливает ряд особенностей в будущей эксплуатации, также здания из различных материалов имеют различный спрос и престижность на открытом рынке. Так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась (равна «0»).

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций.

Отсутствие коммуникаций снижает привлекательность для потенциальных покупателей, подразумевает дополнительные затраты на их подведение и обслуживание. Так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась (равна «0»).

Подробный расчет стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Табл.8. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	А-1	А-2	А-3
Адрес объекта	Москва, ЦАО, Таганский р-н, ул. Школьная, Дом 26-42, Строение 1	Москва, ЦАО, Таганский р-н, Малая Андрьевская, д.15	Москва, ЦАО, Таганский р-н, Верхняя Радищевская ул., 8с1	Москва, ЦАО, Таганская ул., д.13 с3.
Цена предложения, руб.	-	150 000 000	109 900 000	299 000 000
Цена руб. за 1 кв.м.	-	124 585	167 786	279 518
Торг	-	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	-12,45%	-12,45%	-12,45%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	109 074	146 897	244 718
<u>Передаваемые права на недвижимость</u>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	109 074	146 897	244 718
<u>Тип объекта</u>	ПСН в структуре здания – объекта культурного наследия (ОКН) ⁸	Здание (ОКН)	Здание (ОКН)	Здание (ОКН)
Корректировка	-	-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	82 896	111 642	185 985
<u>Месторасположение в пределах области/населенного пункта</u>	Москва, ЦАО, Таганский р-н, ул. Школьная, Дом 26-42, Строение 1	Москва, ЦАО, Таганский р-н, Малая Андрьевская, д.15	Москва, ЦАО, Таганский р-н, Верхняя Радищевская ул., 8с1	Москва, ЦАО, Таганская ул., д.13 с3.
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	82 896	111 642	185 985
<u>Месторасположение относительно «красной линии»</u>	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	На «красной линии»
Корректировка	-	0,00%	0,00%	-25,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	82 896	111 642	139 489
<u>Материал стен</u>	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%

⁸ Передаваемые права на земельный участок – право аренды, в связи с чем объекты сопоставимы по данному фактору.

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	82 896	111 642	139 489
<u>Этаж</u>	1-2	1-3	1-2	1-3
<u>расположения</u>				
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	82 896	111 642	139 489
<u>Состояние</u>	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	82 896	111 642	139 489
<u>Уровень отделки</u>	Современный	Современный	Современный	Современный
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	82 896	111 642	139 489
<u>Общая площадь, кв.м. (для помещения с К№50:12:0100505:1807 площадью 139,4 кв.м.)</u>	609,3	1204,0	655,0	1069,7
Корректировка	-	+10,00%	0,00%	+10,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	91 186	111 642	153 438
<u>Прочие факторы, влияющие на стоимость</u>	-	-	-	-
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Относительная валовая корректировка	-	0,465	0,365	0,715
Коэффициент идентичности	-	0,536	0,636	0,286
Весовой коэффициент	-	0,368	0,436	0,196
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.			112 300	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			68 424 390	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)			68 424 000	

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из объектов-аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1- валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех объектов-аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для объекта-аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки, составляет (округлено):⁹

**68 424 000 (Шестьдесят восемь миллионов четыреста двадцать четыре тысячи)
руб.**



⁹ Округление проводилось на основании методических разъяснений СПО «Экспертный совет» (<https://srosovnet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>)

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п.3 ФСО V «Подходы и методы оценки»: «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 с учетом факторов, 2 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».

Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки представлено в нижеследующей таблице.

Табл.9. Согласование результатов

Подход к оценке	Удельный вес в расчете итоговой стоимости	Доля подхода в общей стоимости
Сравнительный	1	100%
Затратный	0 (Обоснованно не применялся)	-
Доходный	0 (Обоснованно не применялся)	-

В результате проведенного анализа и расчетов, с учетом сделанных допущений –
**ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
ОЦЕНКИ, СОСТАВИТ:**

**68 424 000 (Шестьдесят восемь миллионов четыреста двадцать четыре тысячи)
рублей**



13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик, настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

- факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и являются следствием, как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемого объекта или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действ.ред.); Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г., стандартами и нормами саморегулируемой Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в актуальной редакции.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, аналогичного имущества;
- В ходе проведения оценки и составления настоящего отчета давления на оценщика со стороны каких-либо лиц не было.

Оценщик:

_____/Кузьмина И.А./

Генеральный директор:

_____/Алексеев С.К./



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии предоставленных Заказчиком документов.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)

какие полномочия имеют органы государственной

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 раздела 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1	
Всего листов раздела 1: 2		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 7	
22.11.2023г.					
Кадастровый номер:		77-01-0004038/3178			
Номер кадастрового квартала:		77-01-0006030			
Дата присвоения кадастрового номера:		17.02.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 77-77-12/0272011-000000000000			
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, интeрмуниципальный округ Таганский, улица Школьная, Дом 26-42, Строение 1, Помещение 5/2			
Плшщадь:		609,3			
Назначение:		Нежилое			
Наименование:		Помещение			
Номер, тип этажа, на котором располагается помещение, машино-место		Этаж № 2, Этаж № 1			
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.		55241715,34			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-01-0006030/1019			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий как имущества юридического лица:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют			

АКТИВНОСТЬ ПОДПИСИ

ПОДПИСИ ПОДПИСАТЕЛЯ

Судебный депозитарий Московской области

Адрес: Московская область, г. Мытищи, ул. Мухоморова, д. 10

РЕГИСТРАЦИЯ, БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

Действителен с 22.11.2023 по 14.06.2025

Лист 2

Помещение			
адрес объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздел 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
22.11.2023г.			
Кадастровый номер: 77:01-0004038-3178			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ "АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ И ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ"		



ПОЛНОЕ ЛИТЕРАТУРНОЕ ЗАБЛЮДЕНИЕ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования		Подпись: ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ "АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ И ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ"	
Действителен с 27.10.2023 по 27.10.2024			

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 5		Всего разделов: 2		Всего листов выписки: 7	
Дата: 21.11.2023г.							
Идентификационный номер: 77-01-0004038-3178							
Правообладатель (правообладатели):		1.1 Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры", ИНН: 7705495248, ОГРН: 1027739550156					
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1 данные отсутствуют					
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1 Оперативное управление 77-01-0004038-3178-77/01/2018-1 06-07/2018 16:31:56					
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1 данные отсутствуют					
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		4.1					
4.1 вид:		Аренда					
дата государственной регистрации:		17.12.2014 00:00:00					
номер государственной регистрации:		77-77-11/014/2014-35					
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.12.2014 с момента государственной регистрации по 1 октября 2024 года					
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Полонитин", ИНН: 77099566774, ОГРН: 51477463100917					
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют					
основание государственной регистрации:		Договор аренды помещения хранения, № А-30/329, выдан 30.09.2014, дата государственной регистрации: 17.12.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/014/2014-358					
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Дополнительные соглашения к договору аренды помещений хранения от 30.09.2014 №Д-30/329, выдан 28.05.2020 данные отсутствуют					

[illegible]

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 5	Всего разделов 2	Всего листов выписки 7
22.11.2023г.			
Кадастровый номер: 77-01-0004038-3178			
	сведения об управлении залогом и о докоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведение о внесении изменений или допощений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Объект культурного наследия	
	дата государственной регистрации:	17.11.2022 16:26:10	
	номер государственной регистрации:	77-01-0004038-3178-77-051/2022-7	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.11.2022 бессрочно	
	лица, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Департамент культурного наследия города Москвы, ИНН: 7705021556, ОГРН: 1027700151170	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ об утверждении охранного обязательства государственного или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения "Адресная Ротонда в Ротондской ямской слободы, XIX в." по адресу: г. Москва, ул. Болотная Ангарская, д. 44, стр. 1, д. 44, стр. 2, ул. Школьная, д. 13, д. 14-24, стр. 1, д. 15, 17, 19, 21, 23, 25, д. 26-42, стр. 1, д. 27, стр. 1, д. 29, 30, 31, 33, 37, 39-41, 43-45, д. 44-46-46А, стр. 1, д. 47, 48, 49, 51-53, № 583, выдан 25.07.2016	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, праве, ограничении права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о докоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведение о внесении изменений или допощений в регистрационную запись об ипотеке:		
полное наименование должника			
ИНН/ОГРН/ОГРНИП			



Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
22.11.2023г.			
Календарный номер: 77-01-0004038-3178			
4.3	Аренда		
договор государственной регистрации:	17.12.2014 00:00:00		
номер государственной регистрации:	77-77-11/014/2014-358		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.12.2014 с момента государственной регистрации по 1 октября 2024 года		
лицо, в пользу которого установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Тюменская НЕКСТ", ИНН: 7709966774, ОГРН: 5147746300917		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения здания, № Д-30/329, выдан 30.09.2014, дата государственной регистрации: 17.12.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/014/2014-358		
	Дополнительное соглашение к договору аренды помещения здания от 30.09.2014 №Д-30/329, выдан 28.05.2020		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об упрощенном залоге и о договоре упрощенного залога, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документацией закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрацию ипотеки записи об ипотеке:			
5 Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6 Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		
8 Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАЛ	ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИ
		Директор ООО «ВОЛАН М»	
		Сторонова: 7709966774/01/010003584038-3178	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВА	
		Дата выдачи: 27.06.2023	

Лист 7

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7	
22.11.2023г.				
Кадастровый номер: 77-01/00104038-31/78				
9	Сведения о наличии решений 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		
11	Правомогутельная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделкой в отношении объекта недвижимости.	Представлены документы на государственную регистрацию. Право: Запись об изъятии		



ПОСМОТРЕ НАЗНАЧЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАЛ	ПОДПИСАТЕЛЬ
		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ
 Служба государственной регистрации Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 21/01/00104038-31/78 Добавлено: 21.11.2023 в 16:01:54		

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ВТИ

ВЫЛІСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1165/10 Листер -
по состоянию на 28.01.2010 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02700577		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Школьная ул.		
Дом	26	Корп.	1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	4353,5	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1880
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
технического этажа	-	Подземных этажей	1
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	712,3
других помещений	-	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	2582	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	4353,5
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-		-



02 10 10 0121808

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФНО для физического лица)	Упр.пр.-техн.компл.и мех. ЦСРПО"ЦЕНТРРЕСТАВРАЦИЯ"Мин.культ.РФ площадь по св-ву 524,8кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное			
Общая площадь, всего (кв.м.)	609,3	Жилая площадь (кв.м.) в т.ч.	609,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Едином государственном реестре зданий и сооружений г.Москвы
7.04.2005г. N 1009504.

Начальник ТБТИ
Оуббетина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центра ТБТИ
г. Москвы

30.12.2010 Подпись

Исполнитель Милешина Е.В.

30.12.2010 Подпись

Подпись (или печать)
Федорова Н.А.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист N 1, всего листов 3Дата 22.06.2011Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1165/10 (02700577:0005,0006,0014,0016,0017)1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, 21.3. Общая площадь помещения 609,3 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Таганский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Школьная
Номер дома	26-42	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Вилла	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната -1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом. III ком. 1-8, пом. IV
ком. 1-5, этаж 2: пом. II ком. 1-13, этаж 1: пом. 6/н ком. Б, этаж 2: пом. 6/н
ком. Б.

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: этаж 1: пом. III, IV - дата обследования 15.04.1999, этаж 2:
пом. II, этаж 1: пом. 6/н, этаж 2: пом. 6/н - дата обследования 21.11.2008.1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



(подпись)

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

02 10 11 0029758

Центральное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Школьная ул., 26-42, стр.1

стр. 1

Помещение N III Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 15.04.1999

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	коридор	17,1		17,1	учрежд.			328
	2	кабинет	37,7	37,7		учрежд.			
	3	коридор	13,4		13,4	учрежд.			
	4	кабинет	19,2	19,2		учрежд.			
	5	кабинет	33,9	33,9		учрежд.			
	6	коридор	6,6		6,6	учрежд.			
	7	кабинет	13,8	13,8		учрежд.			
	8	холл	24,1			учрежд.			
Итого по помещению			165,8	128,7	37,1				
---Нежилые помещения всего			165,8	128,7	37,1				
в т.ч. Учрежденные			165,8	128,7	37,1				

Помещение N IV Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 15.04.1999

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	вестибюль	41,5		41,5	учрежд.			328
	2	холл	56,7	56,7		учрежд.			
	3	санузел	6,2		6,2	учрежд.			
	4	пом.подсобное	5,5		5,5	учрежд.			
	5	тамбур	3,1		3,1	учрежд.			
Итого по помещению			113,0	56,7	56,3				
---Нежилые помещения всего			113,0	56,7	56,3				
в т.ч. Учрежденные			113,0	56,7	56,3				

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 10 0121957

По адресу: Школьная ул., 26-42, стр.1

стр. 2

Помещение N II Тип: Учрежденные
Последнее обследование 21.11.2008

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
2	1	кабинет	19,7	19,7		учрежд.			321
	2	коридор	11,5		11,5	учрежд.			
	3	кабинет	25,5	25,5		учрежд.			
	4	кабинет	35,0	35,0		учрежд.			
	5	кабинет	26,6	26,6		учрежд.			
	6	коридор	13,1		13,1	учрежд.			
	7	холл	40,2	40,2		учрежд.			
	8	коридор	6,8		6,8	учрежд.			
	9	кабинет	33,3	33,3		учрежд.			
	10	кабинет	13,9	13,9		учрежд.			
	11	кабинет	45,8	45,8		учрежд.			
	12	коридор	16,2		16,2	учрежд.			
	13	коридор	19,2		19,2	учрежд.			
Итого			306,8	240,0	66,8				
---Нежилые помещения всего			306,8	240,0	66,8				
в т.ч. Учрежденные			306,8	240,0	66,8				

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 21.11.2008

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	В	клетка лестнич			7,0	учрежд.			325
Итого			7,0		7,0				
---Нежилые помещения всего			7,0		7,0				
в т.ч. Учрежденные			7,0		7,0				

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 21.11.2008

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
2	В	клетка лестнич	16,7		16,7	учрежд.			325
Итого			16,7		16,7				
---Нежилые помещения всего			16,7		16,7				
в т.ч. Учрежденные			16,7		16,7				

По адресу: Школьная ул., 26-42, стр.1

стр. 3

Итого	609,3	425,4	183,9				
---Нежилые помещения всего	609,3	425,4	183,9				
в т.ч. Учрежденные	609,3	425,4	183,9				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
7.04.2005г. N 1009504.

Экспликация на 3 страницах

30.12.2010 г.

Исполнитель

Милешина Е.В.

03 10 307987



② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	30.12.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГосВТИ №			1165/10		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 1165		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Школьная ул.			
Дом	26-42	Корпус	-	Строение	1
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	46	на	1998	Год постройки	1880
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,25 h1эт=2,80 h1эт=2,90 h1эт=2,96 h1эт=3,25 h2эт=2,28 h2эт=3,21 h2эт=3,25				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 7.04.2005г. № 1009504.

Вро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. К. Дубасина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

"30" декабря 2010 г.



Исполнитель Милехина Е.В.

Подпись и печать
Сидорова Н.А.

03 10 307987



02 10 10 0121958



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул Шереметьева
(указание на район, город, т.п.)

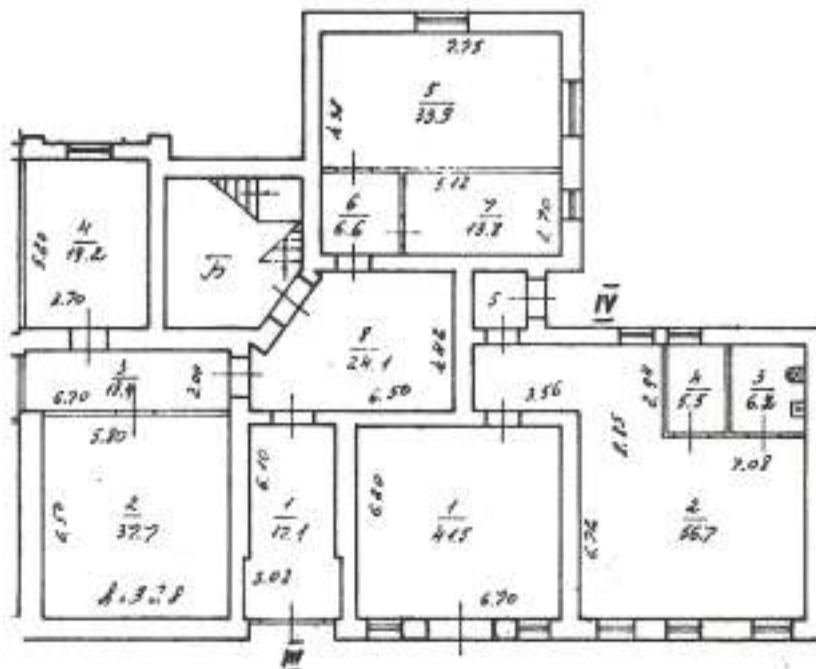
домовл. (вл.) — дом 28-42
(полное наименование)

корпус — строение (сооружение) 1
(полное наименование)

на часть 2 этажа помещ. (квартира) III/IV

квартал № 619/20 ЦентрАО г.Москвы

1 й ЭТАЖ



Руководитель территориального
 бюро технической инвентаризации
 Филиппова Н.А.

② **Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы**

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 21 " 11 2008 г.

Плпман снял Милешина Е.В.

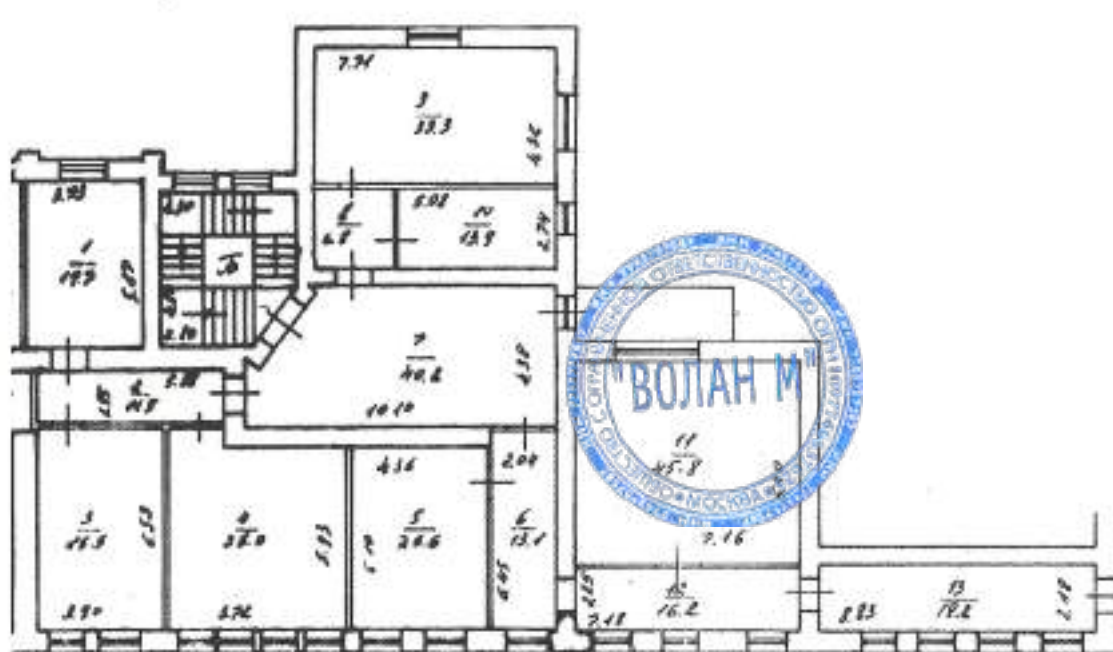
Проверил Филиппова Н.А.

" 28 " 12 2010 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу:	ул. Школьная
домовый (инв.) №	дом 26-42
корпус	строение (сооружение) 1
на часть	этажа помещ. (квартира) II
квартал №	61820 ЦентрАО г. Москвы

2 й ЭТАЖ



2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200

Проверил: **Фалеева Н.А.**

поэтажный план составлен по состоянию на
 " 21 " 11 2008 г.
 План снял: **Милешина Е.В.**
 Проверил: **Фалеева Н.А.**
 " 28 " 12 2010 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул Шереметьева
район Юго-Восточный, станция метро "Аэропорт"

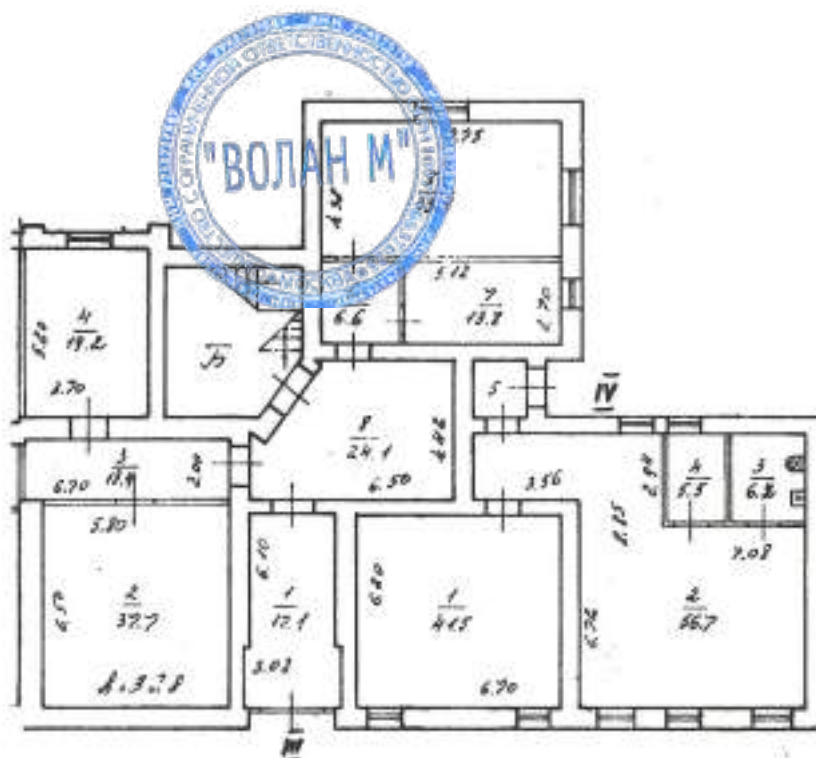
домовлад. (кв.) — дом 28-42
полное наименование

корпус — строение (сооружение) 1
полное наименование

на часть 2 этажа помещ. (квартира) III/У
полное наименование

квартал № 619/20 ЦентрАО г.Москвы

1 й ЭТАЖ



Руководитель территориального
 бюро технической инвентаризации
 Филиппов Н.А.

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 21 " 11 2008 г.
 План снял Милешин Е.В.
 Проверил Филиппов Н.А.
 " 28 " 12 2010 г.

Масштаб 1:200

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 3

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 1165/10 (02700577 : 0005,0006,0016)

План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 1000

Начальник Центрального



ФБТИ

М. П.

(подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ФБТИ г. Москвы

Н. И. Курочкина
(подпись, фамилия)

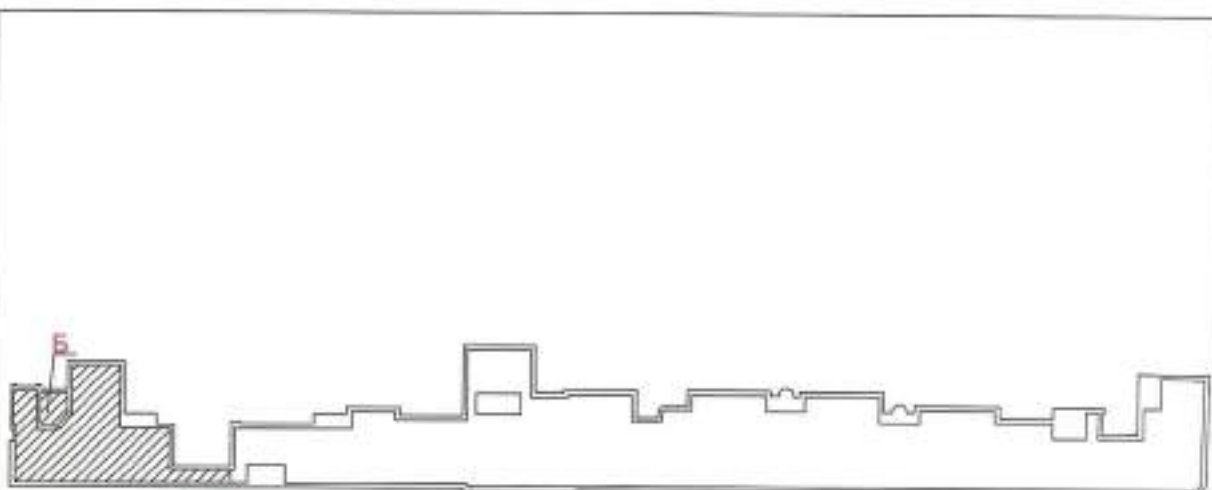
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3 , всего листов 3

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 1165/10 (02700577 : 0014,0017)

План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Центрального



ТВТИ

М. П.

(подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Н.З.М. Исполнитель
Центральный

Чертежник
Хоклова В.В. *В.В.*

Простуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 3 листов



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Здпорожн И.Н.

И.Н.





Государственное унитарное
предприятие города Москвы

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(ГУП МосгорБТИ)

Центральное территориальное бюро
технической инвентаризации
Россия, 105087, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 48-55
Тел.: (499) 265-53-63
Факс: (499) 261-59-42

Федеральное государственное
унитарное предприятие
«Центрреставрация»

24.12.10 № 03-304987
на № _____



В ответ на Ваше письмо от 20.12.2010г. №260-01 Центральное ТБТИ
сообщает, что запрашиваемые Вами объекты недвижимости по адресам:
Школьная ул., д.40 и Школьная ул., д.42 вошли в состав нежилого здания по
адресу: Школьная ул., д.26-42, стр.1.

Запись в справке сделана на основании архива БТИ.

Начальник Центрального ТБТИ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И. Курочкина

Исп. Орлова А.М.
☑



Государственное унитарное
предприятие города Москвы

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(ГУП МосгорБТИ)

Центральное территориальное бюро
технической инвентаризации
Россия, 105087, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 43-55
Тел.: (499) 265-53-63
Факс: (499) 261-59-42

ФГУП

«Центрреставрация»

от 16.06.2011 № 94
на № 1310303401 от 16.06.2011



СПРАВКА

В ответ на Ваше письмо от 16.06.2011г. №84-1.1 Центральное ТБТИ сообщает, что в перечне объектов недвижимости ГУК культуры «Центрреставрация» постановления Правительства Российской Федерации от 03.07.1998г. №606 «Об организации учета федерального имущества и ведения реестра федерального имущества» описывается объект недвижимости по адресу: ул. Школьная д.40,42 общей площадью 357 кв.м, который в архиве БТИ учитывается как нежилое помещение площадью 609,3 кв.м по официальному адресу: Школьная ул., 26-42, стр.1.

Запись в справке сделана на основании архива БТИ.

Начальник Центрального ТБТИ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы
Н.И. Курочкина

Исп. Петрова В.В.
☒:

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Фотографии объекта оценки



Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7



Фото №8



Фото №9



Фото №10



Фото №11



Фото №12



Фото №13



Фото №14



Фото №15



Фото №16



Фото №17



Фото №18



Фото №19



Фото №20



Фото №21



Фото №22



Фото №23



Фото №24



Фото №25



Фото №26



Фото №27



Фото №28



Фото №29



Фото №30



Фото №31



Фото №32



Фото №33



Фото №34



Фото №35



Фото №36



Фото №37



Фото №38

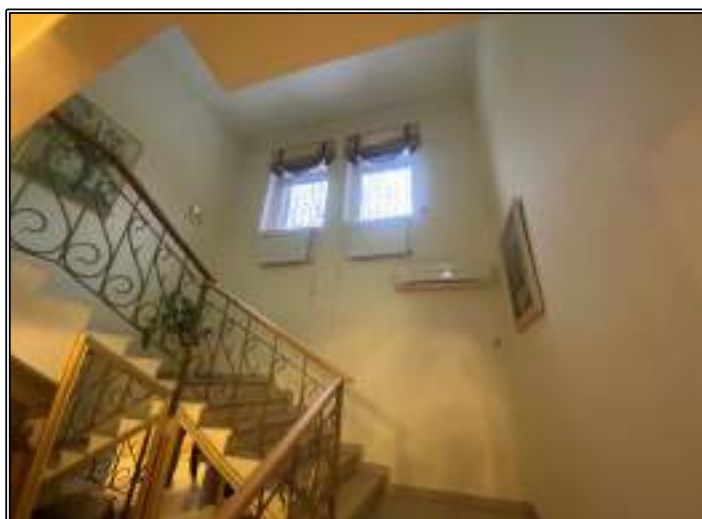


Фото №39



Фото №40



Фото №41



Фото №42



Фото №43



Фото №44



Фото №45



Фото №46



Фото №47



Фото №48



Фото №49



Фото №50



Фото №51



Фото №52



Фото №53



Фото №54



Фото №55



Фото №56



Фото №57



Фото №58



Фото №59



Фото №60

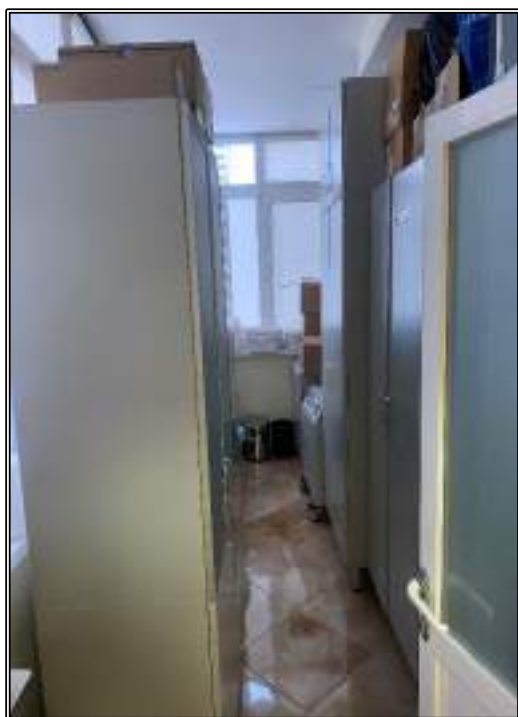


Фото №61



Фото №62



Фото №63



Фото №64



Фото №65



Фото №66



Фото №67



Фото №68



Фото №69



Фото №70



Фото №71



Фото №72



Фото №73

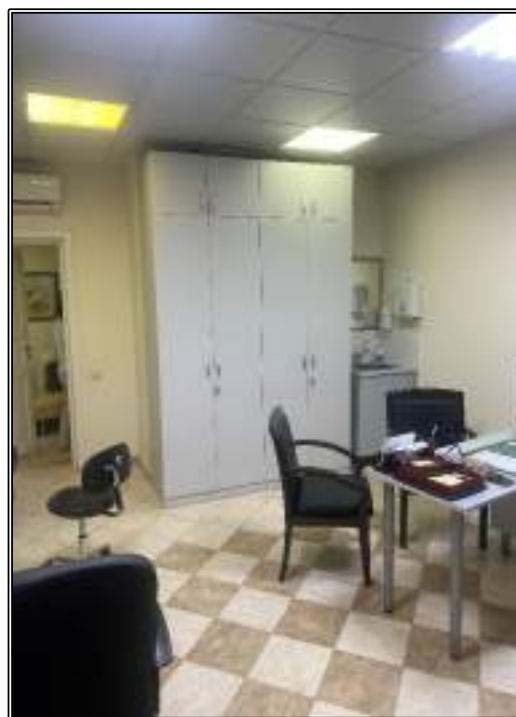


Фото №74



Фото №75



Фото №76



Фото №77



Фото №78



Фото №79



Фото №80



Фото №81



Фото №82



Фото №83



Фото №84

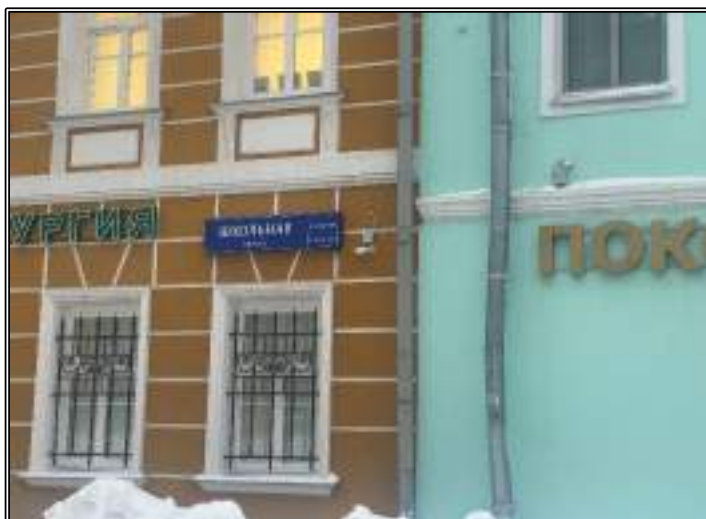


Фото №85



Фото №86



Фото №87



Фото №88



Фото №89

Фото №90

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии документов Оценщика и оценочной компании



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 021744-1 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кузьминой Ирине Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

40-02749990, Москва 125117, тел. 7538-884



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

sros-совет.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.04.2018 г.

№ 2504

**Кузьмина
Ирина Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 06.04.2018 г.
Реестровый номер 2504

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.04.2018 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000453

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



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4638
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).

Страхователь	Кузьмина Ирина Александровна	
Дата рождения	20/03/1990	
Место рождения	г. Фокино Дятьковский р-н Брянская область	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 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)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
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.		
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.		
Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».		



Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, предусмотренным 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



ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
закрывающей договоры на проведение оценки № 922/2364100125

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

Дата выдачи полиса «18» апреля 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «ВОЛАН М» 125239, г. Москва, Михалковская, д.17, кв. 68 ОГРН. 1097746637625 ИНН:7743757587 E – mail info@volan-m.ru тел. +7 (495) 942-31-11 р/с 407028105380040023396 банк ПАО Сбербанк России БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.04.2023 г. по 24 часа 00 минут 19.04.2024 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 20.04.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	21 586.50 (двадцать одна тысяча пятьсот восемьдесят шесть) рублей и 50 копеек
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2364100125 от 18.04.2023 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Ладыгина Инна Леонидовна	Код 16444355

Экземпляр Полиса страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. «ВОЛАН М»
(подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

/Ладыгина И.Л.

По Договорности №РФ-Д-5846/23 от 18.04.2023

Оценка коммерческой недвижимости — обязательный этап при оформлении сделок, передаче в залога, для банка, наследства, оспаривания кадастровой стоимости или регистрации прав. Отчет — это юридически значимый документ, который определяет рыночную стоимость объекта с

учетом активов, состояния, местоположения, оборудования, уровня безопасности и других характеристик.

Когда нужен отчет об оценке

Оценка требуется в следующих случаях:

- купли-продажи офисов, складов, магазинов и других объектов бизнес-назначения;
- передачи прав на помещения или гаража;
- подготовки к сделке по покупке или приобретения недвижимости;
- внесения долей или акций в уставный капитал;
- учета нематериальных активов при реструктуризации фонда компании;
- признания ущерба от пожара, ДТП, затопления;
- определения стоимости объектов для раздела имущества, наследства или управления недвижимостью.

Кто проводит оценку

Оценку коммерческой недвижимости в Москве выполняет независимая компания, входящая в СРО. Работа ведется по утвержденной методике, специалистами с лицензией и подтвержденным опытом. Эксперта, ответственного за заключение, выбирает заказчик. Документ направляется в орган регистрации, суд, банк или нотариуса. Важно: при необходимости возможно оформление в электронном формате.

Что входит в отчет

Стандартный отчет включает:

- описание объекта: адрес, площадь, этажность, район, количество комнат;
- ссылки на свидетельства, правоустанавливающие бумаги и техпаспорт;
- расчет по трем подходам: доходный, сравнительный, затратный;
- итоговая стоимость и пояснения;
- сведения об оценщике, его контакты, срок подготовки — до 5–7 дней.

Где скачать пример отчета – где находится?

В разделе главная вы можете скачать пример отчета, соответствующего требованиям законодательства. Отчет содержит подробные расчеты, таблицы, комментарии и ссылки на нормативные акты.

Можно заказать индивидуальный отчет — для этого нужно отправить заявку через сайт, почитать отзывы клиента. Указав info и контакты, вы получите ответ от клиентменеджера. Мы работаем в своей сфере по всей России, включая Санкт-Петербург, и предоставляем документы для любых целей: суд, банк, внутреннее управление, сделки с движимого или недвижимого имущества, незавершенного строительства.

