

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. Тел.: (499) 250-00-70, факс: (499) 250-00-73
ИНН 7704205198, КПП 770301001, БИК 044525225, ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ЦОС»
_____ О. В. Чижова

О Т Ч Е Т № Н-45/22-1-8

**Об оценке нежилого здания площадью здание площадью 45,0 кв.м.,
кадастровый номер 77:02:0023008:1031, расположенного на земельном
участке площадью 67 кв.м. кадастровый номер 77:02:0023008:1001,
по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1.**

Дата проведения оценки: 07 июля 2022 года

Дата составления отчета: 13 июля 2022 года

Заказчик: Акционерное общество «МОСГАЗ»

МОСКВА

2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр Оценки собственности»

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. Тел.: (499) 250-00-70, факс: (499) 250-00-73
ИНН 7704205198, КПП 770301001, БИК 044525225, ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

г. Москва

«13» июля 2022 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании Отчета «Об оценке нежилого здания площадью 45,0 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023008:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1.» от 13 июля 2022 года.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-45/22-1-8 от 13 июля 2022 года, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

- без учета НДС – **3 633 900 (Три миллиона шестьсот тридцать три тысячи девятьсот) рублей.**
- с учетом НДС – **4 341 636 (Четыре миллиона триста сорок одна тысяча шестьсот тридцать шесть) рублей.**

в том числе:

| Наименование | Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС) | Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС) |
|---|---|--|
| Земельный участок площадью 67 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023008:1001, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1 | 95 219 | 95 219 |
| Нежилое здание площадью 45,0 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023008:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1 | 3 538 681 | 4 246 417 |
| Итого | 3 633 900 | 4 341 636 |

Настоящий Отчет об оценке может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость Объекта оценки.

Работа по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ) № № 299 (ФСО № 3), № 298 (ФСО № 2), № 297 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 года, № 611 (ФСО № 7) от 25 сентября 2014 г. (в действующей редакции).

Генеральный директор
ООО «ЦОС»

_____ **Чижова О. В.**

Оценщик

_____ **Бухтояров В.В.**

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... | 5 |
| 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ..... | 6 |
| 2.1. Информация о применяемых стандартах оценки | 6 |
| 2.2. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки | 6 |
| 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ..... | 7 |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 9 |
| 4.1. Сведения о заказчике оценки..... | 9 |
| 4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора | 9 |
| 4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор | 11 |
| 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ..... | 12 |
| 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 13 |
| 6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | 13 |
| 6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки | 13 |
| 6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | 13 |
| 6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки..... | 13 |
| 6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | 13 |
| 6.6. Порядковый номер отчета..... | 13 |
| 6.7. Дата составления отчета..... | 13 |
| 6.8. Дата проведения осмотра..... | 13 |
| 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 14 |
| 7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 14 |
| 7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки | 14 |
| 7.2.1.1. Наименование имущественного права | 14 |
| 7.2.1.2. Балансовая стоимость объекта оценки | 15 |
| 7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки | 15 |
| 7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки..... | 15 |
| 7.2.4. Сведения о месторасположении объекта оценки | 16 |
| 7.2.5. Сведения об износе и устареваниях..... | 19 |
| 7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки..... | 20 |
| 7.2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость..... | 20 |
| 7.3. Анализ ликвидности | 20 |
| 7.4. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки | 22 |
| 7.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки..... | 22 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 25 |
| 8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости..... | 25 |
| 8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки..... | 25 |
| 8.1.1.1. Обзор социально-экономической обстановки в РФ | 25 |
| 8.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки..... | 25 |
| 8.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки...33 | 33 |
| 8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект | 33 |

| | |
|--|------------|
| 8.5. Обзор рынка складской недвижимости России и Московского региона по итогам 2020 года | 34 |
| 8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов..... | 40 |
| 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 46 |
| 9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке | 46 |
| 9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов | 53 |
| 9.2.1. Доходный подход..... | 53 |
| 9.2.1.1. Описание применения доходного подхода к оценке..... | 53 |
| 9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода..... | 54 |
| 9.2.2. Сравнительный подход | 66 |
| 9.2.2.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке..... | 66 |
| 9.2.2.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода..... | 67 |
| 9.2.3. Затратный подход | 77 |
| 9.2.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке | 77 |
| 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ..... | 79 |
| 10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. | 79 |
| 10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода..... | 79 |
| 10.3. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки | 80 |
| 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ | 83 |
| 12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ | 84 |
| 13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 85 |
| 14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА | 85 |
| 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ | 110 |

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|--|--|
| <i>1. Объект оценки</i> | Недвижимое имущество: нежилое здание площадью 45,0 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023008:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1 |
| <i>2. Состав объекта оценки, сведения для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i> | 1. Недвижимое имущество: нежилое здание площадью 45,0 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023008:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1 2. Земельный участок площадью 67 кв.м. кадастровый номер 77:02:0023008:1001, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1 |
| <i>3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</i> | Выписка из ЕГРН от 04.07.2022 № 99/2022/478030715; Выписка из ЕГРН от 04.07.2022 № 99/2022/478032481; Свидетельство о государственной регистрации права от 18.07.2013 г. № 77-АП 902467; Свидетельство о государственной регистрации права от 18.07.2013 г. № 77-АО 902466; Кадастровый паспорт здания от 14.02.2011 г. и 18.03.2015 г.; Поэтажный план; Экспликация к поэтажному плану от 14.02.2011 г.; Справка БТИ о состоянии здания |
| <i>4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости</i> | Право собственности на здание; Право собственности на земельный участок |
| <i>5. Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</i> | Не зарегистрировано |
| <i>6. Цель оценки</i> | Определение рыночной стоимости |
| <i>7. Предполагаемое использование результатов оценки</i> | Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей дальнейшей реализации. Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании. |
| <i>8. Вид стоимости</i> | Рыночная стоимость |
| <i>9. Дата оценки</i> | 07 июля 2022 года |
| <i>10. Допущения, на которых должна основываться оценка</i> | 1. Право на оцениваемое имущество считается достоверным. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на оцениваемое имущество. 2. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в документах, предоставляемых Исполнителю. 3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. 4. Оценщик не обязан приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки, 5. Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые как для определения стоимости объектов оценки, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке. 6. Оценка производится без учета ограничений и обременений. |
| <i>11. Иные расчетные величины, которые необходимо определить в процессе оценки</i> | Отсутствуют |

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Информация о применяемых стандартах оценки

Согласно Договору, Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки (в действующей редакции):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25 сентября 2014 года №611.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», обязательные для применения субъектами оценочной деятельности – членами Ассоциации, утвержденные Протоколом №19 от 11.07.2016 года.

2.2. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25 сентября 2014 года №611.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), за исключением указанных в п. «Ограничения (обременения) прав на объект оценки» задания на оценку. Оценка производится в допущении отсутствия обременений на объект оценки. Определяемая стоимость в настоящем отчете действительна только в случае отсутствия обременений.
3. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об экологическом загрязнении объекта оценки. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологических загрязнений. С учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, возможно принятие дополнительных допущений.
4. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
6. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
7. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
8. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
9. В рамках настоящего Отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложений к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
10. Оценку проводить с учетом состояния объекта оценки на дату осмотра.
11. При проведении оценки оценщик вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

12. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel. Функция «точность как на экране» не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**4.1. Сведения о заказчике оценки**

| | |
|---|--|
| Организационно-правовая форма | Акционерное Общество |
| Полное наименование | Акционерное Общество «МОСГАЗ» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1127747295686 |
| Дата присвоения ОГРН | 28.12.2012 |
| Адрес местонахождения | 105120, Москва, Мрузовский пер., д. 11, стр. 1 |
| Почтовый адрес | 105120, Москва, Мрузовский пер., д. 11, стр. 1 |

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

| | |
|--|---|
| ФИО | Бухтояров Владимир Валерьевич |
| Место нахождения оценщика | г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2 |
| Номер контактного телефона | +7 (499) 250-00-70 |
| Почтовый адрес | 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53 |
| Адрес электронной почты | info@valcenter.ru |
| Стаж работы в оценочной деятельности | с 2005 года |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Действительный член Саморегулируемой организации оценщиков, Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», Россия, 344022, Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 245/26, оф. 606, тел. (863) 299-423, www.sromso.ru. Свидетельство № 480 от 14.06.2007 г. |
| Страхование ответственности | Гражданская ответственность застрахована в ОАО «Альфа Страхование», (страховой полис № 0327R/776/0000008/21, срок действия с 01.01.22 г. до 31.12.22 г.), страховая сумма составляет 31 000 000 (Тридцать один миллион) рублей |
| Сведения о наличии у оценщика квалификационного аттестата | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» № 027822-1 от 10 августа 2021 г. |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 718431 выдан 28.04.2004г. Институтом профессиональной оценки; Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 070482 выдан 14.05.2004г. Институтом повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ; Свидетельство о повышении квалификации Рег. № 5377 выдано 30.05.2007 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова; Удостоверение о повышении квалификации по специальности «Финансово-экономическая судебная экспертиза» УУ № 011745 выдано 28.03.2015 г. Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Московский государственный юридический университет им. О.Е. Кутафина (МГЮА)» |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Сведения о независимости оценщика | <p>Настоящим оценщик Бухтояров Владимир Валерьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Бухтояров Владимир Валерьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Бухтояров Владимир Валерьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
|-----------------------------------|--|

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

| | |
|---|---|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1027700560656 |
| Дата присвоения ОГРН | 21.12.2002 г. |
| Адрес местонахождения | 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53 |
| Почтовый адрес | 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53 |
| Телефон, факс | (499)250-00-71, (499)250-00-72, (499)250-00-73 |
| Электронная почта | info@valcenter.ru |
| Сайт в сети Интернет | www.valcenter.ru |
| Банковские реквизиты | р/с 40702810038170102713 ПАО Сбербанк, г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 |
| Страхование ответственности | Страховой полис № 0327R/776/0000003/20, страховщик – Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование» (ОАО «АльфаСтрахование»), срок действия с 01.01.2021 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 1 100 001 000 (Один миллиард сто миллионов одна тысяча) руб. |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» 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. |

**5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ
ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ
ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Для проведения работ по оценке другие специалисты и организации не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки**

Основание для проведения оценки:

- Договор на оценку № Н-45/22 от 07.07.2022 г.
- Задание на оценку № 08 от 07.07.2022 г.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки: Нежилое здание площадью 45,0 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023008:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1

6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| Подход к оценке | Стоимость, руб. (без НДС) |
|----------------------|---|
| Сравнительный подход | 3 918 200 (приведен индикативно) ¹ |
| Доходный подход | 3 633 900 |
| Затратный подход | Не применялся (обоснован отказ) |

6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки составляет:

- без учета НДС – **3 633 900 (Три миллиона шестьсот тридцать три тысячи девятьсот) рублей.**
- с учетом НДС – **4 341 636 (Четыре миллиона триста сорок одна тысяча шестьсот тридцать шесть) рублей.**

в том числе:

| Наименование | Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС) | Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС) |
|--|--|---|
| Земельный участок площадью 67 кв.м. кадастровый номер 77:02:0023008:1001, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1 | 95 219 | 95 219 |
| Нежилое здание площадью 45,0 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023008:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1 | 3 538 681 | 4 246 417 |
| Итого | 3 633 900 | 4 341 636 |

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
3. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан (или сдан в аренду) по указанной стоимости (ставке).

6.6. Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета – № Н-45/22-1-8.

6.7. Дата составления отчета

Дата составления отчета – 13 июля 2022 года.

6.8. Дата проведения осмотра

Дата проведения осмотра – 07 июля 2022 года.

¹ Сравнительный подход приведен индикативно (см. п. 9.2.2)

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является нежилое здание площадью 45,0 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023008:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1

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

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН от 04.07.2022 № 99/2022/478030715
- Выписка из ЕГРН от 04.07.2022 № 99/2022/478032481;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 18.07.2013 г. № 77-АП 902467;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 18.07.2013 г. № 77-АО 902466;
- Кадастровый паспорт здания от 14.02.2011 г. и 18.03.2015 г.;
- поэтажный план;
- Экспликация к поэтажному плану от 14.02.2011 г.;
- Справка БТИ о состоянии здания

По результатам анализа перечня предоставленных документов, оценщиком сделан вывод о том, что предоставленные документы позволяют установить количественные и качественные характеристики объекта оценки.

7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

7.2.1.1. Наименование имущественного права

Согласно Выписке из ЕГРН от 04.07.2022 № 99/2022/478030715, оцениваемое здание принадлежит на праве собственности АО «МОСГАЗ».

Табл. 1

| <i>Сведения о правообладателе</i> | |
|---|--|
| Организационно-правовая форма | Акционерное Общество |
| Полное наименование | Акционерное Общество «МОСГАЗ» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1127747295686 |
| Дата присвоения ОГРН | 28.12.2012 |
| Адрес местонахождения | 105120, Москва, Мрузовский пер., д. 11, стр. 1 |
| Почтовый адрес | 105120, Москва, Мрузовский пер., д. 11, стр. 1 |

7.2.1.2. Балансовая стоимость объекта оценки

Данные о балансовой стоимости не предоставлены Заказчиком.

7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно Выписке из ЕГРН от 04.07.2022 № 99/2022/478030715 на здание, обременения не зарегистрированы.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, на дату оценки не имеется действующих договоров аренды на оцениваемое здание.

Согласно Свидетельство о государственной регистрации права от 18.07.2013 г. № 77-АО 902461 земельный участок принадлежит АО "МОСГАЗ" на праве собственности.

7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических свойствах оцениваемого недвижимого имущества приведены ниже.

Табл. 2

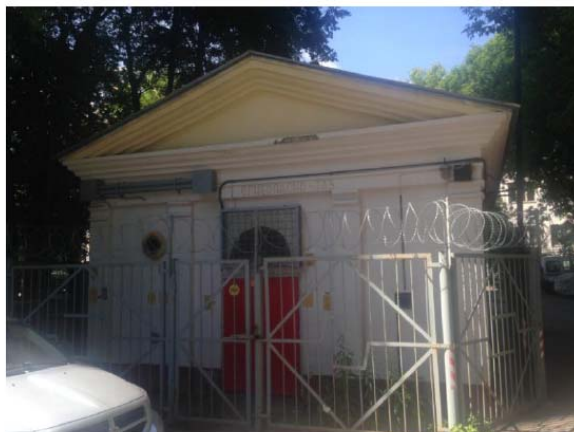
| Описание объекта оценки | | |
|---|--|--|
| Параметры | Значения | Источник данных |
| Качество прав и экономические характеристики | | |
| Вид права | Собственность | Выписка из ЕГРН 04.07.2022 № 99/2022/478030715; Росреестр (https://rosreestr.ru) |
| Правообладатель | АО "МОСГАЗ" | |
| Обременения | Не зарегистрировано | |
| Кадастровый номер | 77:02:0023008:1031 | |
| Кадастровая стоимость, руб. | 6 020 870,4 | |
| Физические характеристики | | |
| Тип объекта недвижимости | ОСЗ | Кадастровый паспорт здания от 10.02.2011 г.; Экспликация; Визуальный осмотр |
| Функциональное назначение | Нежилое здание (газораспределительная станция) | |
| Общая площадь, кв. м | 45,0 | |
| в т.ч. | | |
| 1 этаж | 45,0 | |
| Тип планировки | - | |
| Высота потолков | 4,52 | |
| Качество отделки | Удовлетворительное | |
| Год постройки здания | 1951 | |
| Этажность | 1 | |
| Материал стен | Кирпич | |
| Инженерные коммуникации в т. ч.: | | |
| водопровод | Нет | |
| канализация | Нет | |
| отопление | Централизованное от АГВ | |
| электроснабжение | Есть | |
| вентиляция | Нет | |
| Лифты | Нет | |
| Характеристики земельного участка | | |
| Правообладатель | АО "МОСГАЗ" | Свидетельство о государственной регистрации права от 18.07.2013 г. № 77-АО 902461 |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность | |
| Кадастровый номер | 77:02:0023008:1001 | |
| Категория земель | Земли населённых пунктов | |
| Разрешенное использование | объекты размещения помещений и технических устройств газорегуляторных пунктов (ГРП) (1.2.10) | |
| Вид права | Собственность | |
| Общая площадь, кв. м. | 67 | |
| Кадастровая стоимость, руб. | 162 010,02 | |

| Параметры | Значения | Источник данных |
|-------------|---------------------------------|-----------------|
| Обременения | Аренда (в том числе, субаренда) | |
| Рельеф | Ровный | |
| Форма | Четырехугольный | |

Источник: данные Заказчика

Рис. 1.

Фотоматериалы



Источник информации: данные визуального осмотра

7.2.4. Сведения о месторасположении объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1.

Табл. 3

Описание местоположения оцениваемого недвижимого имущества

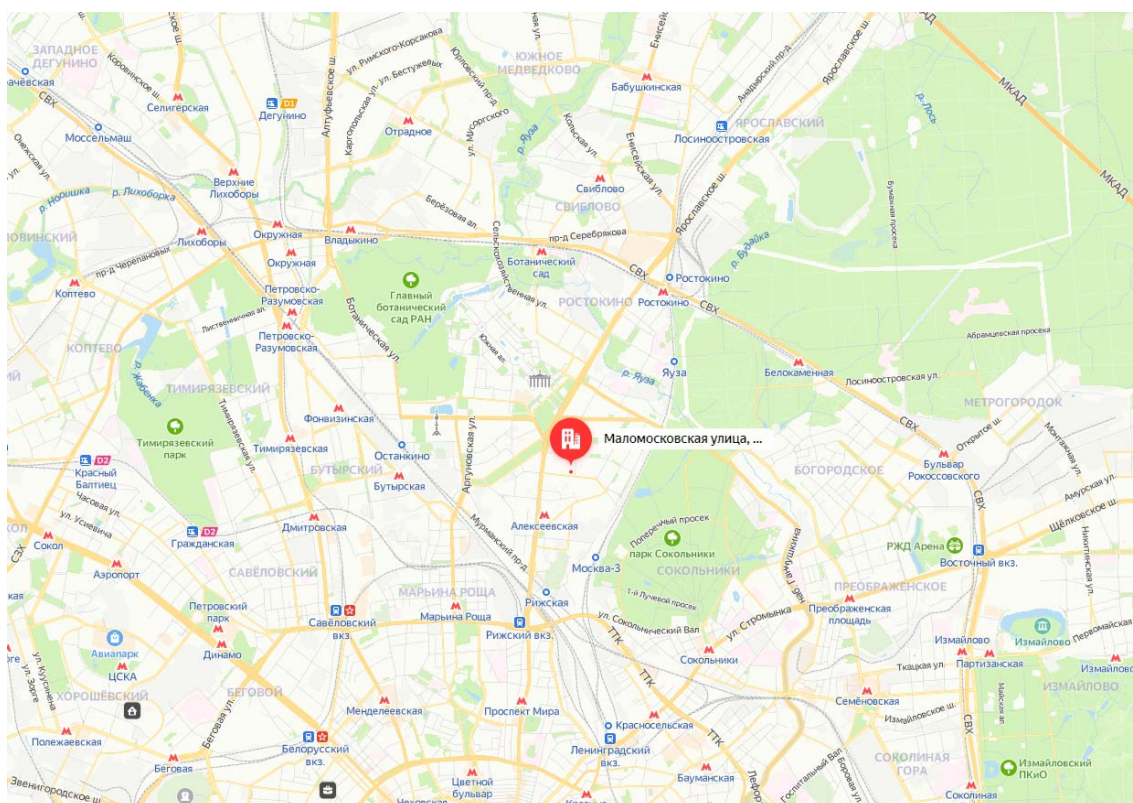
| Значение | Показатель |
|----------------------------|---|
| Адрес оцениваемого объекта | г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1 |
| Округ, район | СВАО, Алексеевский |
| Ценовая зона | Между ТТК и ЧТК |
| Линия застройки | Внутри квартала |
| Тип объекта недвижимости | Отдельно стоящее здание |
| Доступ к объекту | Свободный |

| Значение | Показатель |
|---|--|
| Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта | В непосредственной близости расположены объекты торгового и административного назначения, жилые дома и объекты социальной инфраструктуры |
| Плотность (полнота) застройки | Средняя |
| Интенсивность движения в районе расположения объекта оценки | Средняя |
| Экологическая обстановка | Удовлетворительная |
| Состояние прилегающей территории | Хорошее |
| Вид подъездных путей | Асфальтированная дорога |

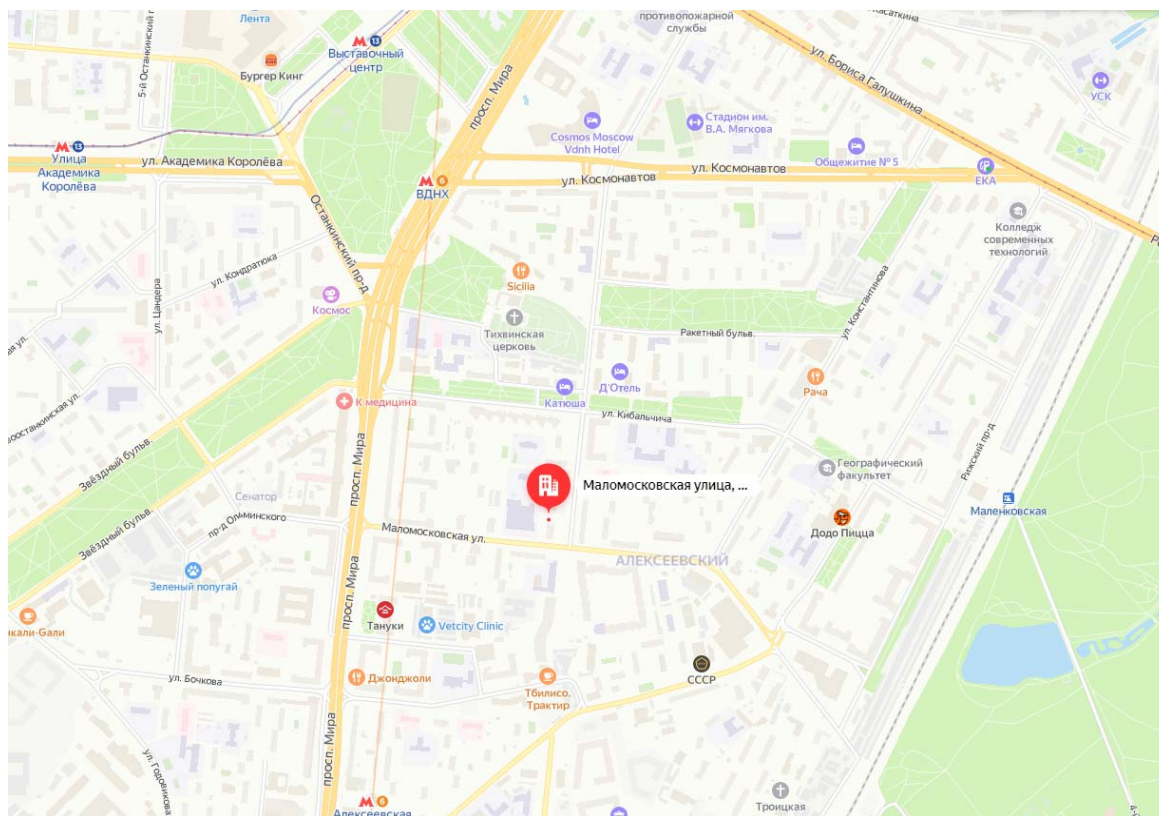
Источник: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рис. 2.

Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение оцениваемого объекта

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика района расположения оцениваемого объекта²

Район Алексеевский располагается в Северо-Восточном административном округе города Москва. Площадь района — 529 га. В настоящее время в район входит 25 улиц и две площади.

Граница Алексеевского района проходит по оси русла реки Яузы, далее по восточной и юго-восточной границам полосы отвода Ярославского направления МЖД, юго-западной границе полосы отвода Митьковской соединительной ж. д. ветки МЖД, оси проспекта Мира до реки Яузы. Район располагается между районами Ростокино и на севере, Мещанским и Красносельским районами на юге, Останкинским и Марьиной рощей на западе, Сокольниками и Богородским на востоке.

В районе проживает более 80 тыс. человек. На его территории располагаются станции метро «Алексеевская» и «ВДНХ», а у границ района – железнодорожные станции «Москва-3» и «Маленковская» Ярославской железной дороги. В Алексеевском районе более 30 маршрутов наземного транспорта.

В районе расположено достаточное количество объектов социальной инфраструктуры — библиотеки, детские и взрослые поликлиники, четыре детских сада, три гимназии, школа им. Твардовского, школа им. Светлановой. Кроме того, здесь находятся учебные заведения, среди которых Московский финансово-юридический университет и Гуманитарный институт, а также колледжи железнодорожного транспорта и политехнический

² Источник информации: <https://moscowseasons.com/articles/rostokino/>

7.2.5. Сведения об износе и устареваниях

Физический износ – это потеря стоимости за счёт естественных процессов при эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Физический износ здания в рамках настоящего Отчета не определялся

Табл. 4.

Шкала экспертных оценок технического состояния

| Оценка технического состояния объектов недвижимости | Характеристика технического состояния | Физический износ, % |
|---|--|---------------------|
| Отличное | Практически новый объект | 0 - 15 |
| Хорошее | Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации | 16 - 35 |
| Удовлетворительное | Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации | 36 - 60 |
| Неудовлетворительное | Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации | 61 - 80 |
| Аварийное | Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости | 81 - 100 |

Источник информации: МОК-Информ, <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Согласно справке кадастрового паспорта, процент износа на 2007 год составил 24%.

Состояние помещений удовлетворительное. На основании вышесказанного, Оценщик делает вывод о рабочем состоянии оцениваемого объекта недвижимости.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечивать полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Другими словами, функциональный износ возникает в случае, если оцениваемый объект не отвечает полностью современным требованиям к объектам подобного класса.

Учитывая данные осмотра, эффективный возраст оцениваемого здания, соответствие его физических и технических характеристик требованиям к современным зданиям административного назначения, функциональное устаревание оцениваемого здания отсутствует.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости вследствие изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Факторов воздействия экономического устаревания выявлено не было, экономическое устаревание принято равным 0%.

Земельный участок не подвержен износам и обесценениям.

7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, и визуального осмотра, здание используется ГРП.

На дату оценки в оцениваемых помещениях отсутствуют арендаторы.

7.2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

7.3. Анализ ликвидности

Ликвидность – легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.³

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства⁴.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки⁵.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.⁶

³http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvapoo.

⁴Пример. Найти покупателя на небольшое торговое или офисное помещение можно гораздо быстрее, чем на производственный комплекс. Если для продажи первого из них потребуется 2-3 месяца, то на поиски покупателя и продажу комплекса может потребоваться от 6 месяцев и более. В этом случае говорят, что ликвидность помещения выше, чем производственного комплекса.

⁵Примечание. Следует отметить, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие "ликвидности" с понятием "ликвидационной стоимости" — "умышленным", преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

⁶Пример. Торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных

Факторы, влияющие на ликвидность

- **Эластичность спроса** на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.
- **Состояние имущества.** Как правило, старое и изношенное здание/помещение в меньшей степени ликвидное, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.
- **Соответствие современным используемым технологиям.** Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям
- **Масштабность.** Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлтерские компании. В ряде случаев явно неликвидные активы, например вспомогательные производственные помещения, могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать "условно ликвидными". Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

Таким образом, практическая значимость градации предмета залога по степени ликвидности заключается в необходимости формирования залоговой массы таким образом, чтобы в целом предмет залога обладал ликвидностью, например, автономный технологический узел, обособленный производственный цех с возможностью перепрофилирования и т. п.

Рекомендации по анализу принадлежности имущества к группам ликвидности

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции, с учетом местоположения объекта, для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Табл. 5.

Градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации

| Показатель ликвидности | Высокая | Средняя | Низкая | Отсутствует |
|------------------------------------|-------------|---------|---------|-------------|
| Сроки реализации, календарных дней | Не более 60 | 61-270 | 271-545 | Более 545 |

Для определения ликвидности Объекта оценки были проанализированы следующие факторы:

Местоположение. Объект расположен в районе Алексеевский (СВАО). Оцениваемое здание находится между ТТК и ЧТК МКАД.

Вариант разрешенного использования и функциональная пригодность для использования. Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание нежилого назначения. Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями.

Наличие правоустанавливающих и технических документов. На оцениваемый объект оформлены правоустанавливающие документы.

Различные объекты коммерческой недвижимости (в зависимости от назначения, площади, местоположения) могут иметь различные сроки экспозиции.

Табл. 6.

Сроки экспозиции объектов коммерческой недвижимости

21. Срок экспозиции

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС. | |
|--|------------------|--------------------------------|----|
| | | ОТ | ДО |
| Срок экспозиции низкоклассных объектов производственного и складского назначения | 5 | 2 | 8 |

Источник: Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт».

Вывод: Согласно данным Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт» срок реализации для помещений и зданий производственного и складского назначения составляет в среднем **5 месяцев**.

Таким образом, оцениваемое имущество, входящее в объект оценки, относится к группе ликвидности «Средняя».

7.4. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

В приведенном описании оцениваемого объекта недвижимости приведена вся информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

7.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования согласно п. 13 – п. 16 ФСО № 7:

«...13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При

определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- ✓ анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- ✓ проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- ✓ проверка физической возможности отобранных вариантов;
- ✓ оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- ✓ выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- ✓ формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Юридическая разрешенность – учитывается допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность), а именно: характер предполагаемого использования участка не должен противоречить действующему градостроительному, земельному законодательству и нормам зонирования, ограничивающим действия собственника (владельца) участка;

Физическая возможность (потенциал местоположения) – анализируется возможность возведения зданий определенного конструктивного решения на рассматриваемом земельном участке с учетом его геологических и топографических особенностей, доступности участка (подъездов и подходов к нему), удобства расположения участка и других факторов;

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход. С этой целью анализируется рыночный спрос (насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке недвижимости и в данном районе расположения); анализируется уровень спроса и предложения на объекты недвижимости различного функционального назначения; анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентную способность и способность обеспечивать требуемый доход, а также недостатки;

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

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования оцениваемого объекта, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Анализ НЭИ для нежилого помещения

Анализ наиболее эффективного использования объекта должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения рассматриваемого помещения и его технического состояния.

Табл. 7.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

| Параметры | Характеристика |
|--|---|
| Физическая Возможность | Планировочные характеристики здания, площадь, местоположение не накладывают ограничений на его использование. |
| Законодательно разрешенное использование | Согласно предоставленным документам, назначение оцениваемого здания – нежилое, объект оценки является объектом нежилого фонда. Соответственно, использование объекта в качестве жилого юридически запрещено. Основными коммерческими функциями при использовании встроенных нежилых помещений здания, которые являются частью объекта капитального строительства, являются: <ul style="list-style-type: none"> ▪ торговая функция (включая сферу услуг, предприятия общественного питания); ▪ офисная функция; ▪ гостиничная функция; ▪ производственно-складская функция. Таким образом, использование помещений объекта оценки в качестве жилых объектов юридически не допустимо, а в качестве коммерческих юридически не запрещено. |
| Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность | Использование объекта оценки в качестве здания офисно-торгового назначения требует существенных затрат на проведение капитального ремонта (реконструкции). Использование объекта оценки в качестве здания производственно-складского назначения обеспечивает чистый доход владельцу объекта недвижимости и является оптимальным с точки зрения максимальной продуктивности. |

Проведенный выше анализ использования нежилого отдельно стоящего здания позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, соответствующим критериям юридической допустимости, физической осуществимости и экономической целесообразности соответствует использование в качестве производственно-складского здания.

Учитывая цель и задачи оценки, а так же месторасположение объекта, характеристику объекта недвижимости, конструктивные и архитектурные особенности, наилучшим использованием является эксплуатация данного объекта в качестве производственно-складского здания.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

8.1.1.1. Обзор социально-экономической обстановки в РФ⁷

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы

⁷ Источник информации:

<http://statintel.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202021%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C.pdf>

развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «05 июля 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (первая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах))

| № | | 2021 г. | | Янв 2022г. |
|-----|--|-----------|---|-----------------------|
| | | млрд руб. | +/- % г/г | +/- % г/г |
| 1. | Валовой внутренний продукт | 130795,3 | +4,7 | |
| 2. | Инвестиции в основной капитал | | +7,6 | |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым) | | +3,1 | |
| | | | 2021г. | Янв 2022г. |
| | | | +/- % г/г | +/- % г/г |
| 4. | Индекс промышленного производства | | +5,3 | +8,6 |
| 5. | Продукция сельского хозяйства | | -0,9 | +0,8 |
| 6. | Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах) | | +6,0 | +1,6 |
| 7. | Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м. | | +8,2 | |
| 8. | - жилых помещений | | +12,7 | +81,5 |
| 9. | - нежилых помещений | | +10,5 | |
| 10. | Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км | | +39,6 | |
| 11. | Грузооборот транспорта, млрд т-км | | +5,3 | +7,7 |
| 12. | в том числе, железнодорожного транспорта | | +3,4 | +6,0 |
| 13. | трубопроводного | | +7,4 | +9,7 |
| 14. | автомобильного | | +5,0 | +5,8 |
| 15. | Оборот розничной торговли, млрд рублей | | +7,3 | +3,6 |
| 16. | Объем платных услуг населению, млрд. руб. | | +14,1 | +13,0 |
| 17. | Оборот общественного питания, млрд. руб. | | +23,5 | +10,1 |
| 18. | Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2021), (сальдо положит. 190 096 млрд.долл. США) | | +39,3 | |
| 19. | в том числе: экспорт товаров | | +48,2 | |
| 20. | импорт товаров | | +26,8 | |
| 21. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2021, руб.: | | | |
| 22. | - номинальная | | +9,8 | |
| 23. | - реальная (учитывает инфляцию) | | +2,9 | |
| 24. | Ключевая ставка с 04.03.2022г., % | | +8,5 | 20,0 |
| 25. | Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г) | | +8,7 | |
| | | | (в текущих ценах) | |
| | | | 2021/2020, % | 2022/2021, % |
| 26. | Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-январь 2022 г. | | +2,5р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-8,4 р) | |
| 27. | Кредиторская задолженность на 01.01.22 | | +18,8 | |
| 28. | просроченная | | 5,0 % от кредитной задолженности | |
| 29. | Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.01.22 | | +19,5 | |
| 30. | Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.02 | | +5,5 | +5,7 |
| 31. | Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.02 | | +15,0 | +16,0 |
| 32. | Кредиты физическим лицам на 01.02 | | +23,9 | +25,1 |
| 33. | - задолженность по ипотечным жилл. кредитам | | +25,1 | +26,7 |
| 34. | - <u>средневзвешенная ставка</u> на 01.02 | | 7,59% - повышается | 7,81% - повышается |
| 35. | - <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам | | (0,6%) | (0,6%) |
| 36. | Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь | | | |
| | - доходы | | +25,9 | |
| | - расходы | | +10,8 | |
| 38. | - профицит, млрд. руб. | | +1045,8 | |
| 39. | Международные резервы (ЗВР), на 25.02.22г. 643,2 млрд. долл. США | | +8,3 | +9,1 |
| 40. | Фонд национального благосостояния, на 01.02.22г. 174,9 млрд. долл. США (14% от ВВП) | | -0,5 | |

Источник:

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82.pdf>

По оценке Минэкономразвития рост ВВП в марте 2022 года не прекратился, однако он замедлился до 1,6% в годовом выражении после увеличения на 4,3% в феврале. Рост ВВП по итогам I квартала 2022 года министерство оценило на уровне 3,7% в годовом выражении после роста на 5% в IV квартале.

По данным Росстата, в марте 2022 промышленное производство продолжило расти, однако темпы роста замедлились к соответствующему периоду предыдущего года до 3% (г/г) с 6,3% месяцем ранее. По итогам I квартала промпроизводство выросло на 5,9%. При этом по отношению к февралю 2022 года рост в марте составил 9,9% (м/м).



Рост в сегменте «Добыча полезных ископаемых» в марте замедлился до 7,8% после +8,7% в феврале. В сегменте «Обрабатывающие производства» выпуск перешел к снижению (-0,3%) после роста на 6,9% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» после снижения на 4,2% в феврале, выпуск перешел к росту на 1,5% в марте. В свою очередь, рост в сегменте «Водоснабжение» ускорился до 7,2% после увеличения на 6,9% в феврале.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

| bf.arsagera.ru | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Период / сегмент | | | | |
| Декабрь'21 | +10,0 | +4,3 | +1,9 | +9,6 |
| 2021 год | +4,8 | +5,0 | +6,8 | +15,8 |
| Январь'22 | +9,1 | +10,1 | +2,0 | +0,4 |
| Февраль'22 | +8,7 | +6,9 | -4,2 | +6,9 |
| Март'22 | +7,8 | -0,3 | +1,5 | +7,2 |
| Январь-март'22 | +8,5 | +5,1 | -0,2 | +4,9 |

Замедление роста совокупного индекса промышленного производства в марте было обусловлено преимущественно прекращением роста и переходом к снижению выпуска продукции обрабатывающих производств. При этом улучшение динамики в секторах «Электроэнергия, газ и пар», а также «Водоснабжение» должно было частично компенсировать отрицательное влияние обрабатывающей промышленности на общий индекс промышленного производства.

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

| Вид продукции | I квартал 2022 | Март 2022 / Март 2021 | I квартал 2022 / I квартал 2021 |
|---|----------------|-----------------------|---------------------------------|
| Добыча угля, млн тонн | 108 | -2,9% | +0,3% |
| Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн | 135 | +7,0% | +8,0% |
| Природный газ, млрд м3 | 173 | +0,2% | -0,3% |
| Сжиженный природный газ, млн тонн | 8,6 | +25,3% | +11,1% |
| Мясо скота, тыс. тонн | 782 | +10,6% | +7,0% |
| Мясо домашней птицы, млн тонн | 1,2 | +8,2% | +8,7% |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн | 1,0 | -2,5% | +0,2% |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук | 40,4 | +0,2% | -5,2% |
| Кирпич керамический, млрд усл. ед. | 1,2 | +15,6% | +13,7% |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3 | 5,6 | +16,8% | +19,8% |
| Цемент, млн тонн | 10,8 | +17,0% | +21,0% |
| Бетон товарный, млн м3 | 7,5 | +17,1% | +32,2% |
| Прокат готовый, млн тонн | 16,2 | -1,1% | +0,3% |
| Трубы стальные, млн тонн | 3,2 | +22,1% | +27,1% |
| Автомобили легковые, тыс. штук | 244,0 | -72,1% | -33,2% |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук | 40,3 | -19,8% | +5,3% |

В добывающем сегменте отмечается продолжение увеличения объемов добычи нефти в марте (при этом рост по итогам I квартала замедлился до 8% после +8,6% по итогам января-февраля). Вместе с этим, добыча угля в марте показала снижение на 2,9% (по итогам квартала добыча находится на «околонулевом» уровне (+0,3%) после +2,1% по итогам двух месяцев). Добыча природного газа в марте практически не изменилась (+0,2%), динамика за квартал сохраняется слабоотрицательной (-0,3%). Отдельно выделим производство сжиженного природного газа (СПГ), которое выросло в марте на 25,3%, а по итогам января-марта увеличилось на 11,1%. При этом необходимо отметить, что производство СПГ четыре месяца подряд стабильно держится на максимальном уровне (около 3 млн тонн) – рекордном за историю отрасли СПГ в России.

В продовольственном сегменте динамика выпуска оставалась преимущественно положительной: так, производство мяса скота увеличилось на 10,6% после +7,2% месяцем ранее, выпуск мяса птицы - вырос на 8,2% после +9,8%, при этом выпуск рыбы вернулся в «минус» (сократился на 2,5% после увеличения на 6,3% в феврале). Динамика производства стройматериалов была положительной, темпы роста по основным позициям оставались двузначными, однако по некоторым позициям темпы роста замедлились. Наиболее сильный рост продемонстрировали объемы выпуска товарного бетона (+17,1%, при этом рост с начала года замедлился до +32,2% с +43,7% за два месяца), за ним следует цемент (+17%), блоки и другие сборные строительные изделия (+16,8%), а наиболее скромный рост выпуска показали керамические кирпичи (+15,6%). В целом можно отметить, что по сравнению с предыдущими периодами, разброс изменения выпуска продукции в строительных материалах оказался минимальным за долгое время.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Отметим, что производство стальных труб выросло на 22,1% (рост по итогам квартала сохранился на уровне, близком к 30%), в то время как выпуск грузовых автомобилей сократился почти на 20% (после роста на 16,6% в феврале, по итогам I квартала зафиксировано увеличение на 5,3%). При этом производство легковых автомобилей в марте обрушилось на 72,1% после снижения на 13,8% в феврале, а динамика выпуска с начала года также отразила падение на 33,2% после снижения на 7,2% по итогам января-февраля. Очевидно, столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабными приостановками работ на автозаводах. Отметим, что некоторые автопроизводители называли причинами приостановок проблемы с логистическими цепочками и недостаток комплектующих, поставляемых из-за рубежа.

По итогам января-февраля 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением являются Почтовая связь и курьерская деятельность, которая зафиксировала убыток в 1,2 млрд руб., Пассажирские перевозки на ж/д транспорте, показавшие убыток в 4,9 млрд руб., а также «Гостиницы и предприятия общепита», убыток которых составил 6,3 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. Добывающие предприятия, имеющие наибольшую базу финансового результата в абсолютном выражении (превышающую 2 трлн руб.), увеличили его в 2,4 раза. Нетрудно догадаться, что такой результат во многом обеспечен деятельностью по добыче нефти и природного газа (около 1,6 трлн руб.). Виды деятельности Строительство и Транспортировка и хранение, имеющие относительно невысокую базу показателя, также показали кратный рост сальдированного финансового результата (в 2,4 и в 2,2 раза соответственно). Обрабатывающие производства (одна из крупнейших отраслей по финансовому результату) нарастили сальдированный финансовый результат на 54,7%. С другой стороны, отрасль «Обеспечение электроэнергией», газом и паром» отразила снижение сальдированного финансового результата на 9,8%.

Переходя к инфляции, стоит отметить, что в апреле 2022 года недельная инфляция замедлялась, составив 0,66% в начале месяца и 0,21% в конце. По итогам апреля рост цен составил 1,56% по сравнению с 7,61% в марте. За четыре месяца цены выросли на 11,67%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая рост цен ускорился с 16,7% до 17,83%, что является максимальным значением с января 2002 года.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.



| Месяц | 2021 | 2022 |
|---------|-------|-------|
| Январь | 0,67% | 0,99% |
| Февраль | 0,78% | 1,17% |
| Март | 0,66% | 7,61% |
| Апрель | 0,58% | 1,56% |

Одним из основных факторов, влияющих на темп роста потребительских цен, является динамика валютного курса. В условиях действия ограничений на движение капитала, ограничений импорта и правила об обязательной продаже большей части валютной выручки экспортеров курс рубля к концу месяца укрепился до 71 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



| Месяц | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Январь'22 | 74,3 | 77,8 | 76,6 |
| Февраль'22 | 77,8 | 83,5 | 77,2 |
| Март'22 | 83,5 | 84,1 | 103,5 |
| Апрель'22 | 84,1 | 71,0 | 77,9 |

Выводы:

Реальный рост ВВП по итогам марта 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, составил 1,6% после увеличения на 4,3% в феврале. По итогам января-марта 2022 года рост ВВП составил 3,7%;

Промпроизводство в марте 2022 года в годовом выражении выросло на 3% после увеличения на 6,3% в феврале, по итогам трех месяцев рост составляет 5,9%;

Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-феврале 2022 году составил 5,1 трлн руб., показав рост на 65,9% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;

Рост потребительских цен в апреле 2022 года замедлился до 1,6% после 7,6% в марте, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция ускорилась до 17,8% после 16,7% по состоянию на 1 апреля. За четыре месяца 2022 года инфляция составила 11,7%;

Среднее значение курса доллара США в апреле 2022 года на фоне действия ограничений на движение капитала, ограничений импорта и правила об обязательной продаже большей части валютной выручки экспортеров снизилось до 77,9 руб. после 103,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец апреля курс доллара снизился до 71 руб.;

Ключевая ставка ЦБ в апреле была дважды снижена, по итогам месяца ее значение опустилось на 6 п.п. с 20% до 14% годовых;

Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам I квартала 2021 года выросло в 2,6 раза до \$58,2 млрд, обновив исторический максимум. Отток частного капитала вырос в 2,7 раза до \$64,2 млрд, достигнув рекордного квартального объема с IV квартала 2014 года;

Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 апреля на годовом окне увеличился на 3,4% до \$593,1 млрд, объем внешнего долга за этот же период сократился на 1,8% до \$453,5 млрд.

О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 июня 2022 года.

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек.

Миграционное снижение в январе-апреле 2022 года – 18018 человек. (Справочно: январь-апрель 2021 года миграционный прирост – 3233 человек)

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за март-май 2022 г. составила 7315,9 тыс. человек, в их числе 7156,2 тыс. человек или 97,8% были заняты в экономике и 159,7 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу мая 2022 г. составила 53107 человек, из них 33549 человек имели статус безработного, из них 22477 человек получали пособие по безработице.

На конец мая 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% от численности рабочей силы.

В мае 2022 г. признано безработными 5045 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 482 человека или в 1,1 раза). Численность трудоустроенных безработных в мае 2022 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 688 человек и составила 2961 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в январе-мае 2022 г. по сравнению с январем-маем 2021 г. составил 109,3%, с апрелем 2022 г. – 98,5%.

В мае 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары – 99,9%, услуги – 99,5%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в мае 2022 г. составила 7736,01 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с апрелем 2022 г. на 2,7%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2022 год постановлением Правительства Москвы от 31 мая 2022 г. № 936-ПП, составила в расчёте на душу населения – 20 585 рублей, для трудоспособного населения – 23 508 рубль, для пенсионеров – 15 410 рублей, для детей – 17 791 рубля.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022-2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июня 2022 г. – 23 508 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2022г., по оперативным данным составила 120501,4 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2021 г. на 2,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2022 г. составила 87,8 % к уровню апреля 2021 г.

На 1 июня 2022 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 954587 единиц.

По состоянию на 1 мая 2022 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 1959,1 млрд рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 1848,3 млрд рублей прибыли). На 1 мая 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 68532,5 млрд рублей, из неё просроченная – 1210,5 млрд рублей или 1,8% от общей суммы задолженности (на 1 мая 2021 г. – 2,7 %, на 1 апреля 2022 года – 1,8%).

Кредиторская задолженность на 1 мая 2022 г. составила 32197,5 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1132,0 млрд рублей или 3,5% (на 1 мая 2021 г. – 6,2%, на 1 апреля 2022 г. – 3,5 %).

Дебиторская задолженность на 1 мая 2022 г. составила 30330,6 млрд рублей, из неё просроченная – 1126,9 млрд рублей или 3,7% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 мая 2021 г. – 3,9%, на 1 апреля 2022 г. – 3,7%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2022 г. составила 5,9 млн рублей.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 июня 2022 г. отсутствовала

<https://mtuf.ru/upload/iblock/9f0/9f0dcea2d6f0b72b4724efd829c53bbe.pdf>

8.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- ✓ уровень чистоты потребляемой воды;
- ✓ лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- ✓ режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Неуправляемые экологические факторы:

- ✓ тип почв;
- ✓ рельеф местности;
- ✓ ветровой режим;
- ✓ температурный режим;
- ✓ сейсмичность территории;
- ✓ загрязнение воздушного бассейна;
- ✓ шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

Положительные экологические факторы

По данным визуального осмотра Оценщиком не были выявлены положительные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Негативные экологические факторы

По данным визуального осмотра Оценщиком не были выявлены негативные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

8.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

По результатам анализа данных, предоставленных Заказчиком, данных визуального осмотра объекта инвестиционной деятельности, а также информации, имеющейся в свободном доступе, Оценщиком не были выявлены иные факторы, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является нежилое здание площадью 45,0 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023008:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1.

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- ближайшее окружение объекта оценки составляют, в основном, объекты торговли, административные объекты, жилые дома, объекты социальной инфраструктуры;
- тип здания: нежилое здание 1958 года постройки;
- этажность – 1 этаж;
- рабочая высота здания – 4,02 м;
- физическое состояние здания – удовлетворительное;
- объект обеспечен инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для его функционирования в соответствии с наиболее эффективным использованием;
- на дату оценки объект оценки не используется.

Согласно анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к производственно-складской недвижимости.

Ниже приведен анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы и рынка инвестиций в коммерческую недвижимость.

8.5. Обзор рынка складской недвижимости России и Московского региона по итогам 2020 года⁸

В I квартале 2022 года в Московском регионе введено 197 тыс. кв. м качественной складской недвижимости, что в 2,5 раза превышает аналогичный показатель 2021 года.

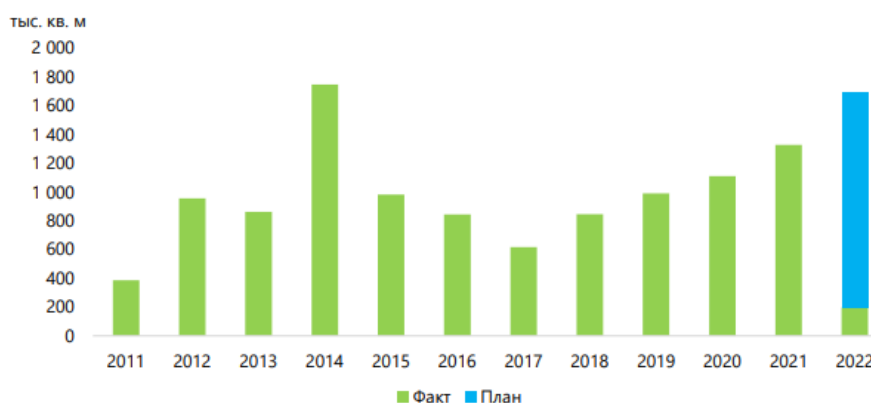
| Индикаторы рынка | | | | |
|--|----------------|---------------|----------------|------------|
| | I квартал 2021 | Итоги 2021 | I квартал 2022 | Изменение* |
| Общий объем качественного предложения, тыс. м ² | 17 679 | 18 931 | 19 128 | – |
| в том числе: объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ² | 1 277 | 1 367 | 1 367 | – |
| Введено в эксплуатацию, тыс. м ² | 74 | 1 326 | 197 | ▲ |
| Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² в том числе | 261 | 2 676 | 297 | ▲ |
| сделки по аренде/покупке в готовых объектах | 192 | 1 217 | 119 | ▼ |
| сделки по строительству новых объектов | 68 | 1 458 | 178 | ▲ |
| Доля свободных площадей, % | 1,7 | 0,4 | 1,2 | ▼ |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты BTS, руб./м ² /год** | 4 150 | 5 500 | 7 000 | ▲ |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на готовые помещения, руб./м ² /год** | 4 100 | 5 500 | 5 500 | ▲ |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год** | 8 500 | 10 000–12 000 | 10 000–12 000 | ▲ |
| Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС*** | 1 000–1 400 | 1 100–1 500 | 1 100–1 500 | ▲ |
| Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС | 35 000–42 000 | 50 000–55 000 | 55 000–65 000 | ▲ |
| Диапазон запрашиваемой цены продажи для BTS проектов А класса, руб./м ² без НДС | 55 000–65 000 | 55 000–65 000 | от 65 000 | ▲ |

Аналитики консалтинговой компании Knight Frank Russia подвели итоги I квартала 2022 года на рынке качественной складской недвижимости Московского региона. Согласно исследованию, за три месяца было введено 197 тыс. кв. м, что в 2,5 раза превышает аналогичный показатель 2021 года. Общий объем качественной складской недвижимости в регионе достиг 19 128 тыс. кв. м. Наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, реализованные для собственных нужд – на них пришлось 67%. Доля вакантных площадей прекратила сокращение, увеличившись с 0,4 до 1,2%. Средневзвешенная ставка аренды не изменилась и составила 5 500 руб./кв. м/год triple net.

По итогам I квартала 2022 года в Московском регионе было введено 197 тыс. кв. м качественной складской недвижимости, что в 2,5 раза превышает аналогичный показатель 2021 года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 19 128 тыс. кв. м.

⁸ Источник информации: https://rgud.ru/documents/2022_04_07_knightfrank_industrial_itogi%20Q1.pdf

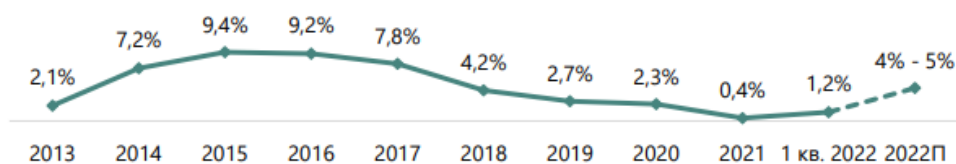
Динамика ввода



По итогам первых трех месяцев 2022 года наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, реализованные для собственных нужд – на них пришлось 67%, что в абсолютных значениях составляет 132 тыс. кв. м. Крупнейшим объектом стала первая очередь логистического центра для онлайн-ритейлера Wildberries в г. Электросталь площадью 108 тыс. кв. м. На спекулятивные проекты пришлось 18% от общего объема ввода, или около 35 тыс. кв. м. Проекты по схеме built-to-suit заняли 15% в структуре ввода.

Вследствие текущей ситуации девелоперы заняли выжидательную позицию, большинство спекулятивных проектов сейчас заморожено. Основная масса потенциальных проектов built-to-suit находится на паузе ввиду того, что компании-пользователи пересматривают свои планы, обсуждаются только единичные проекты. В дальнейшем принятие решений о начале строительства будет зависеть от развития экономической ситуации в стране и позиции Центрального банка РФ по ключевой ставке рефинансирования.

Доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research

По итогам I квартала 2022 года доля вакантных площадей прекратила сокращение, увеличившись с 0,4% до 1,2%. В абсолютном выражении к концу 2021 года на рынке оставались свободными 232 тыс. кв. м качественной складской недвижимости.

Аналитики ожидают появления значительного объема вакантных площадей на вторичном рынке. По прогнозам, доля свободных складских помещений по итогам первого полугодия вырастет до 2-3%, а к концу 2022 года достигнет 4–5%. Помимо традиционного показателя доли вакантных площадей, стоит также обратить внимание на площади, предлагаемые в субаренду: на конец I квартала 2022 года общий объем площадей, которые предлагались в субаренду в Московском регионе, превышал 150 тыс. кв. м, что является значительным объемом на фоне общего показателя вакантных площадей, составившего 232 тыс. кв. м. Появляются предложения по субаренде, кроме того, уже сейчас мы видим будущее освобождение площадей. Так, до конца года заявлен выход на рынок около 410 тыс. кв. м в

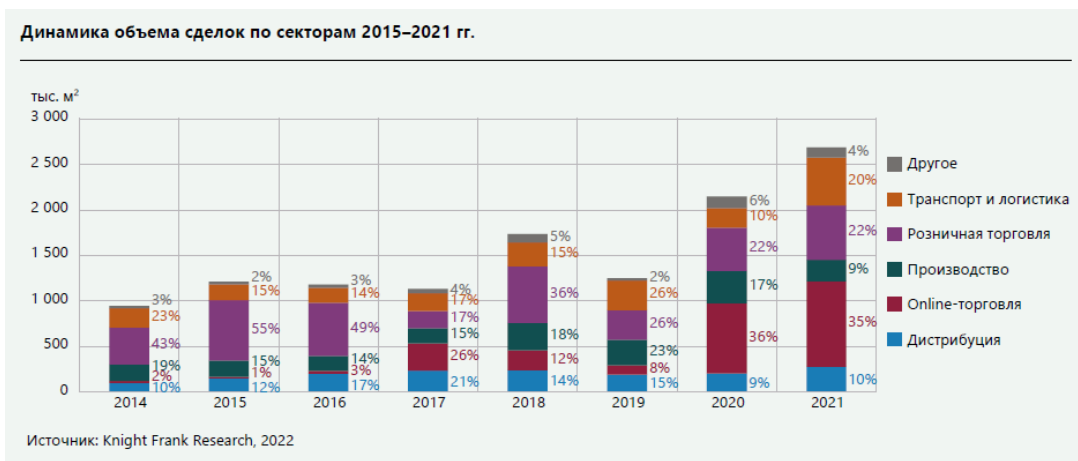
существующих зданиях. Также к вводу заявлены спекулятивные проекты, которые сейчас находятся на стадии строительства, их общая площадь составляет около 147 тыс. кв. м. Таким образом, на рынке появится около 556 тыс. кв. м свободных складских площадей. Учитывая все перечисленные факторы, можно утверждать, что показатель вакантности с учетом площадей, предлагаемых в субаренду, может достичь 6–8%.

По сравнению с итоговым показателем 2021 года вакантность в Московском регионе выросла на 0,8 п. п. В абсолютных цифрах рост доли вакантных площадей в I квартале 2022 года составил 155 тыс. кв. м. Наибольший объем свободного предложения отмечается на северном и южном направлениях – 74 тыс. кв. м (32% доступного предложения) и 39 тыс. кв. м (17% доступного предложения) соответственно. Наименьший объем свободных складских площадей в абсолютных значениях отмечается на юго-востоке, северо-востоке и западе Московского региона.



Источник: Knight Frank Research

По итогам I кв. 2022 года общий объем сделок на рынке качественной складской недвижимости Московского региона составил 297 тыс. м², что на 14% выше аналогичного показателя 2021 года. При том, что показатели сопоставимы, нужно отметить, что это является отложенным эффектом тех сделок, которые обсуждались и готовились в конце 2021 года. В дальнейшем мы ожидаем снижения показателя спроса.



Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I кв. 2022 г.

| Арендатор | Сфера деятельности компании | Объект/расположение | Общая площадь, м ² | Тип сделки |
|---------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------------|------------|
| Армтек | Дистрибуция | СК Слобода | 20 587 | Аренда |
| Алекс Секьюрити | Розничная торговля | Мистраль Коледино | 17 238 | Аренда |
| ОКН (Деловые линии) | Транспорт и логистика | МЛП Никольское | 11 660 | Аренда |
| Новый продукт | Дистрибуция | СК Северово | 10 416 | Продажа |

По итогам I квартала 2022 года средневзвешенная ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона не изменилась и составила 5 500 руб./кв. м/год triple net. Появление значительного объема вакантных площадей на вторичном рынке, как по схеме прямой аренды, так и в субаренду, может привести к ситуации, когда ставка аренды перестанет расти, а возможно, приведет к снижению ставки на 5% от итогового показателя 2021 года.

Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 10 000–12 000 руб./кв. м/год triple net, а на ряд премиальных объектов – 15 000 руб./кв. м/год triple net (для таких проектов, как «PNK Парк Медведково» и «PNK Парк МКАД М4»).

К концу 2022 года объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе может составить 1 600–1 700 тыс. кв. м. Основные проекты, которые уже находятся на этапе строительства, планируются к вводу в заявленные сроки. Большая часть спекулятивных проектов, которые заявлялись на 2022-2023 гг., переформатируется в строительство под клиента. В сравнении с кризисом 2014-2015 гг., когда было введено много спекулятивных проектов (в 2014 году доля спекулятивных проектов в объеме ввода составила 64% или более 1,1 млн кв. м), рынок стал более осторожно подходить к спекулятивному строительству ввиду таких факторов, как рост стоимости строительства и финансирования. Так, по итогам 2021 года на спекулятивные проекты пришлось 35% ввода, при этом практически все площади были сданы еще до ввода объектов в эксплуатацию. Весной 2022 года предполагался выход на стройку многих спекулятивных проектов, которые теперь поставлены на паузу

Ниже приведены данные о величине арендных ставок на помещения, сопоставимые по основным физическим и экономическим показателям с объектом оценки с использованием Базы данных портала о недвижимости «Realty» (<http://www.realty.ru/>). Выборка проведена по следующим показателям

- назначение – производственно-складское;
- площадь объекта - до 100 кв.м;
- местоположение объекта – Северо-восточный административный округ г. Москвы;
- дата предложения: с 01.07.2022 г. по 09.07.2022 г.

Анализ арендных ставок складской недвижимости, схожей по местоположению с оцениваемым объектом

| О Т М И | Фото URL | Дата | Операция | Назначение | Тип объекта | Кл. | Договор | Цена | | | | Статус продавца | Площадь | | Этаж | Метро/Район Город | Рас- сто- яние | Улица | Номер дома | Телефон |
|------------------|-------------|----------|----------|----------------|-----------------|------------|---------|--------------|----------------|--------|----------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|----------------------|----------------------|------------|-----------------|---------|
| | | | | | | | | Объект(мес.) | 1 кв.м (в год) | | | | Общая, кв.м. | Зем.уч., сот. | | | | | | |
| | | | | | | | | руб. | ₽=61,50р | руб. | ₽=61,50р | | | | | | | | | |
| | | 13.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Склад, компл. | ПА | | 70 005 | 1 140 | 12 924 | 210 | АН без комиссии | 65 | | Бибирево | 10Т | Молодцова ул. | д.146 | 8(926)238-4797, | |
| | | 13.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Контейнер | ПА | | | | | | Собственник | 30 | | Алтуфьево | 6Т | Путевой пр-д | д.13,с.1 | 8(495)120-5938, | |
| | | 13.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Склад, компл. | ПА | | 73 500 | 1 195 | 6 300 | 102 | АН без комиссии | 140 | 5 | Медведково | 7Т | Чермянский пр-д | | 8(925)010-5700 | |
| | | 13.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | | ПА | | 229 908 | 3 740 | 9 996 | 163 | АН без комиссии | 276 | | Бибирево | 15П | Лескова ул. | д.30 | 8(903)729-3071, | |
| | | 13.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | | ПА | | 155 000 | 2 520 | 6 200 | 101 | АН без комиссии | 300 | | Бибирево | | Вагоноремонтная | д.1 | 8(925)150-7104, | |
| | | 13.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | | | | 305 250 | 4 965 | 19 800 | 322 | АН без комиссии | 185 | | Медведково | 11П | Широкая ул. | д.30 | 8(929)997-9047 | |
| | | 13.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | | ПА | | 477 480 | 7 765 | 5 520 | 90 | АН без комиссии | 1038 | | Алтуфьево | 10Т | Дмитровское шос | д.116 | 8(985)047-6804, | |
| | | 13.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | | | | 350 003 | 5 690 | 46 667 | 759 | АН без комиссии | 90 | | Бабушкинская | 2П | Менжинского ул. | д.32 | 8(985)220-8584 | |
| | | 13.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | | | | 790 000 | 12 845 | 24 000 | 390 | АН без комиссии | 395 | | Медведково | 15П | Широкая ул. | д.30 | 8(985)220-8584 | |
| | | 12.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Склад, компл. | СубА | | 14 000 | 230 | 12 900 | 210 | Собственник | 13 | 2 | Алтуфьево | 5Т | Илимская ул. | д.3а | 8(926)205-1840 | |
| | | 12.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Склад, компл. | СубА | | 476 560 | 7 750 | 5 520 | 90 | Собственник | 1036 | 3 | Алтуфьево | 10Т | Дмитровское шос | д.116 | 8(495)258-0977, | |
| | | 12.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Склад, компл. | Отв. хран. | | | | 8 121 | 132 | Собственник | 50-300 | 2-5 | Алтуфьево | 10Т | Дмитровское шос | д.116 | 8(495)258-0977, | |
| | | 12.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Склад, компл. | СубА | | 7 560 | 125 | 12 600 | 205 | Собственник | 7,2 | 1 | Алтуфьево | 5Т | Илимская ул. | д.3а | 8(926)205-1840 | |
| | | 11.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Площадка | ПА | | 62 900 | 1 025 | 2 040 | 33 | Собственник | 370 | 1 | Бибирево | 10Т | Путевой пр-д | д.13,с.4 | 8(915)600-8372 | |
| | | 11.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Площадка | ПА | | 200 000 | 3 250 | 2 400 | 39 | Собственник | 1000 | | Алтуфьево | 10Т | Вагоноремонтная | д.10 | 8(495)485-4608 | |
| | | 11.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Площадка | ПА | | 120 000 | 1 950 | 2 100 | 34 | Собственник | 670 | | Алтуфьево | 10Т | Вагоноремонтная | д.10 | 8(495)485-4608 | |
| | | 11.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Контейнер | ПА | | 18 000 | 295 | 7 200 | 117 | Собственник | 30,2 | | Бабушкинская | 10Т | Ротерта ул. | вл4,к.3 | 8(985)257-4133 | |
| | | 11.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Контейнер | ПА | | 11 900 | 195 | 9 500 | 154 | Собственник | 15 | | Бабушкинская | 10П | Енисейская ул. | д.39 | 8(926)070-3942 | |
| | | 11.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Контейнер | ПА | | 4 200 | 70 | 16 800 | 273 | Собственник | 3 | | Бабушкинская | 10П | Енисейская ул. | д.39 | 8(926)070-3942 | |
| | | 11.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Контейнер | ПА | | 6 500 | 105 | 13 000 | 211 | Собственник | 6 | | Бабушкинская | 10П | Енисейская ул. | д.39 | 8(926)070-3942 | |
| | | 11.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Склад, компл. | ПА | | 26 925 | 440 | 12 924 | 210 | АН без комиссии | 25 | | Бибирево | 10Т | Молодцова ул. | д.146 | 8(926)238-4797, | |
| | | 08.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Контейнер | ПА | | | | | | Собственник | 30 | | Бабушкинская | 10Т | Вешних Вод ул. | д.2,с.7 | 8(915)496-0303, | |
| | | 08.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Контейнер | ПА | | | | | | Собственник | 28,3 | | Медведково | 5Т | Чермянский пр-д | д.3 | 8(915)496-0303, | |
| | | 01.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Адм. здан. | В ПА | | 34 200 | 555 | 10 800 | 176 | Собственник | 38 | 5 | Бибирево | 7Т | Путевой пр-д | д.3,с.1 | 8(926)374-7490 | |
| | | 01.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Бокс | ПА | | 15 000 | 245 | 10 000 | 163 | Собственник | 18 | 0 | Бабушкинская | 4Т | Вешних Вод ул. | д.8,к.2 | 8(906)774-4111 | |
| | | 01.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Бокс | ПА | | 30 000 | 490 | 10 300 | 167 | Собственник | 35 | 0 | Бабушкинская | 4Т | Вешних Вод ул. | д.8,к.2 | 8(906)774-4111 | |
| | | 01.07.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Бокс | ПА | | 35 000 | 570 | 10 500 | 171 | Собственник | 40 | 0 | Бабушкинская | 4Т | Вешних Вод ул. | д.8,к.2 | 8(906)774-4111 | |
| | | 30.06.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | | ПА | | 85 000 | 1 380 | 6 800 | 111 | АН без комиссии | 150 | | Бибирево | | Вагоноремонтная | д.1 | 8(925)150-7104, | |
| | | 28.06.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Бокс | СубА | | 6 000 | 100 | 14 400 | 234 | Собственник | 5 | 0 | Алтуфьево | 3Т | Илимская ул. | д.36 | 8(926)520-0590 | |
| | | 28.06.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Бокс | СубА | | 9 000 | 145 | 13 500 | 220 | Собственник | 8 | 0 | Алтуфьево | 3Т | Илимская ул. | д.36 | 8(926)520-0590 | |
| | | 23.06.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Склад, компл. | В ПА | | 127 440 | 2 070 | 14 400 | 234 | АН без комиссии | 106,2 | 2 | Алтуфьево | 6Т | Алтуфьевское ш | д.79а,с.25 | 8(966)064-4008, | |
| | | 22.06.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Пристрой к здан | ПА | | 60 000 | 975 | 10 300 | 167 | Собственник | 70 | 0 | Бибирево | 5П | Плещева ул. | д.3 | 8(985)220-5460 | |
| | | 17.06.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Адм. здан. | ПА | | 20 000 | 325 | 12 000 | 195 | Собственник | 20 | 1 | Алтуфьево | 5Т | Улицкая ул. | д.16 | 8(495)410-8000 | |
| | | 02.06.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Склад, компл. | Отв. хран. | | | | 5 760 | 94 | АН без комиссии | 1-300 | | Алтуфьево | 7Т | Дмитровское шос | д.116 | 8(910)444-6799 | |
| | | 27.05.22 | Сдаю | Склад/Произ-во | Ангар | ПА | | 100 000 | 1 625 | 6 000 | 98 | АН без комиссии | 200 | | Алтуфьево | 6Т | Дмитровское шос | д.159,с.3 | 8(962)941-7016 | |

Анализ цен предложений на продажу складской недвижимости, схожей по местоположению с оцениваемым объектом

| О Т М | Фото URL | Дата | Операция | Назначение | Тип объекта | Кл. | Договор | Цена | | | | Статус продавца | Площадь | | Этаж | Метро/Район Город | Рас- сто- яние | Улица | Номер дома | Телефон |
|--------------------------|-------------|----------|----------|------------------------------|-------------|-----|--------------|--------------|------------|----------------|----------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|----------------------|----------------------|-----------|-----------------|---------|
| | | | | | | | | Объект(мес.) | | 1 кв.м (в год) | | | Общая, кв.м. | Зем.уч., сот. | | | | | | |
| | | | | | | | | руб. | ₽=61,50р | руб. | ₽=61,50р | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | | 13.07.22 | Продажа | Склад/Произ-во | | | | 600 000 000 | 9 756 100 | 76 521 | 1 244 | АН без комиссии | 7841 | | Алтуфьево | 10П | Илимская ул. | | 8(916)957-3046 | |
| <input type="checkbox"/> | | 13.07.22 | Продажа | Склад/Произ-во | | | | 9 230 000 | 150 080 | 140 274 | 2 281 | АН без комиссии | 65,8 | | Бабушкинская | 11П | Сухонская ул. | д.7а | 8(964)334-2133 | |
| <input type="checkbox"/> | | 13.07.22 | Продажа | Склад/Произ-во | | | | 5 040 000 | 81 950 | 140 390 | 2 283 | АН без комиссии | 35,9 | | Бабушкинская | 11П | Сухонская ул. | д.7а | 8(964)334-2133 | |
| <input type="checkbox"/> | | 13.07.22 | Продажа | Склад/Произ-во | | | | 140 000 000 | 2 276 425 | 63 120 | 1 026 | АН без комиссии | 2218 | | Бибирево | 12П | Алтуфьевское ш. | д.74 | 8(926)630-9704 | |
| <input type="checkbox"/> | | 13.07.22 | Продажа | Склад/Произ-во | | | | 55 000 000 | 894 310 | 129 290 | 2 102 | АН без комиссии | 425,4 | | Медведково | 30П | Холмогорская ул. | д.2,к.2 | 8(929)997-9047 | |
| <input type="checkbox"/> | | 13.07.22 | Продажа | Склад/Произ-во | | | | 16 812 000 | 273 365 | 120 000 | 1 951 | АН без комиссии | 140,1 | | Бабушкинская | 2П | Менжинского ул. | д.23,к.1 | 8(929)997-9047 | |
| <input type="checkbox"/> | | 13.07.22 | Продажа | Склад/Произ-во | | | | 450 000 000 | 7 317 075 | 50 000 | 813 | АН без комиссии | 9000 | | Алтуфьево | | Дмитровское шос | д.161 | 8(929)997-9047 | |
| <input type="checkbox"/> | | 13.07.22 | Продажа | Склад/Произ-во | | | | 1 000 000 | 16 260 | 86 957 | 1 414 | АН без комиссии | 11,5 | | Бабушкинская | 15П | Тайнинская ул. | д.11,к.1 | 8(968)593-1895 | |
| <input type="checkbox"/> | | 13.07.22 | Продажа | Склад/Произ-во | | | | 100 000 000 | 1 626 015 | 581 395 | 9 454 | АН без комиссии | 172 | | Бабушкинская | 1П | Енисейская ул. | д.22 | 8(985)220-8584 | |
| <input type="checkbox"/> | | 13.07.22 | Продажа | Склад/Произ-во | | | | 55 000 000 | 894 310 | 151 934 | 2 470 | АН без комиссии | 362 | | Медведково | 2П | Широкая ул. | д.12 | 8(929)997-9047 | |
| <input type="checkbox"/> | | 13.07.22 | Продажа | Склад/Произ-во | | | | 116 000 000 | 1 886 180 | 209 727 | 3 410 | АН без комиссии | 553,1 | | Бабушкинская | | Лосиноостровское д. | д.45,к.4 | 8(929)997-9047 | |
| <input type="checkbox"/> | | 13.07.22 | Продажа | Склад/Произ-во | | | | 27 990 000 | 455 120 | 328 136 | 5 336 | АН без комиссии | 85,3 | | Алтуфьево | | Дмитровское шос | д.107,к.3 | 8(985)920-6568 | |
| <input type="checkbox"/> | | 01.07.22 | Продажа | Склад/Произ-во Адм. здан. | | | Дог. купли-г | 99 000 000 | 1 609 755 | 56 200 | 914 | Собственник | 1760 | 0-1 | Медведково | 10Т | Холмогорская ул. | д.6 | 8(903)726-2166, | |
| <input type="checkbox"/> | | 30.06.22 | Продажа | Склад/Произ-во Склад, компл. | | В | | 500 000 000 | 8 130 080 | 63 767 | 1 037 | АН без комиссии | 7841 | 1 | Алтуфьево | 8Т | Илимская ул. | д.3а,с.1 | 8(966)054-4743 | |
| <input type="checkbox"/> | | 23.06.22 | Продажа | Склад/Произ-во Склад, компл. | | | | 438 999 999 | 7 138 210 | 52 860 | 860 | АН без комиссии | 8305 | 1 | Алтуфьево | | Илимская ул. | д.3а,с.2 | 8(962)365-2492 | |
| <input type="checkbox"/> | | 23.06.22 | Продажа | Склад/Произ-во | | | | 19 000 000 | 308 945 | 85 509 | 1 390 | АН без комиссии | 222,2 | 0 | Медведково | 8П | Студеный пр-д | д.7б | 8(910)086-8126, | |
| <input type="checkbox"/> | | 23.06.22 | Продажа | Склад/Произ-во Склад, компл. | | | | 690 000 000 | 11 219 510 | 87 999 | 1 431 | АН без комиссии | 7841 | 1 | Алтуфьево | 3Т | Илимская ул. | д.3а,с.1 | 8(909)693-8025 | |

Выводы:

- За июнь 2022 года на открытом рынке представлено на продажу 17 объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по основным физическим характеристикам. Диапазон стоимости в СВАО г. Москвы за 1 кв.м составил от 50 522 руб. до 581 719 руб.
- Диапазон арендных ставок производственно-складской недвижимости в СВАО г. Москвы составил от 2 100 до 46 667 руб./кв. м. в год
- Высокий разброс цен связан с местоположением объектов, их физическим состоянием, различием в экономических характеристиках и т.д.

8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Согласно проведенному анализу рынка недвижимости в г. Москве, Оценщиком были выявлены наиболее важные факторы, влияющие на стоимость объектов коммерческой недвижимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства и иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Далее приводится обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов.

Вид права на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

Корректировка вводилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт».

Рис. 5.

20. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД | 1,07 | 1,04 | 1,12 |
| Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД | 1,09 | 1,06 | 1,15 |

Торг

Корректировка вводилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание ООО «АБН-Консалт».

Рис. 6.

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Производственные/складские объекты | 13,82 | 7,24 | 21,03 |

б) Арендная ставка

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Производственные/складские объекты | 13,12 | 8,23 | 19,69 |

Местоположение

Корректировка вводилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт».

Рис. 7.

| ТИП ПОМЕЩЕНИЯ | ВИД СДЕЛКИ | ВНУТРИ БУЛЬВАРНОГО КОЛЬЦА | | МЕЖДУ БУЛЬВАРНЫМ И САДОВЫМ КОЛЬЦОМ | | | | | |
|---------------------------|------------|-----------------------------|------|------------------------------------|------|------|------|------|------|
| | | 1 | 1 | 0,92 | 0,94 | | | | |
| Офисные | аренда | 1 | 1 | 0,92 | 0,94 | | | | |
| | продажа | 1 | 1 | 0,92 | 0,94 | | | | |
| Торговые | аренда | 1 | 1 | 0,97 | 0,93 | | | | |
| | продажа | 1 | 1 | 0,97 | 0,93 | | | | |
| Производственно-складские | аренда | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | |
| | продажа | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | |
| ТИП ПОМЕЩЕНИЯ | ВИД СДЕЛКИ | МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК | | | | | | | |
| | | С | С-В | В | Ю-В | Ю | Ю-З | З | С-З |
| Офисные | аренда | 0,83 | 0,72 | 0,78 | 0,70 | 0,72 | 0,90 | 0,85 | 0,88 |
| | продажа | 0,85 | 0,72 | 0,79 | 0,68 | 0,70 | 0,89 | 0,87 | 0,88 |
| Торговые | аренда | 0,89 | 0,76 | 0,70 | 0,73 | 0,78 | 0,97 | 0,92 | 0,94 |
| | продажа | 0,82 | 0,71 | 0,68 | 0,65 | 0,72 | 0,92 | 0,87 | 0,87 |
| Производственно-складские | аренда | 0,92 | 0,96 | 0,86 | 0,85 | 0,84 | 0,85 | 0,88 | 0,94 |
| | продажа | 0,89 | 0,89 | 0,85 | 0,89 | 0,84 | 0,88 | - | - |
| ТИП ПОМЕЩЕНИЯ | ВИД СДЕЛКИ | МЕЖДУ ТТК И ЧТК | | | | | | | |
| | | САО | СВАО | ВАО | ЮВАО | ЮАО | ЮЗАО | ЗАО | СЗАО |
| Офисные | аренда | 0,65 | 0,59 | 0,64 | 0,54 | 0,61 | 0,69 | 0,68 | 0,66 |
| | продажа | 0,69 | 0,61 | 0,65 | 0,56 | 0,58 | 0,72 | 0,70 | 0,71 |
| Торговые | аренда | 0,67 | 0,64 | 0,64 | 0,55 | 0,67 | 0,74 | 0,72 | 0,62 |
| | продажа | 0,65 | 0,59 | 0,61 | 0,51 | 0,61 | 0,70 | 0,68 | 0,66 |
| Производственно-складские | аренда | 0,86 | 0,87 | 0,84 | 0,84 | 0,82 | 0,81 | 0,87 | 0,84 |
| | продажа | 0,82 | 0,81 | 0,75 | 0,79 | 0,78 | 0,81 | 0,82 | - |

| ТИП ПОМЕЩЕНИЯ | ВИД СДЕЛКИ | МЕЖДУ ЧТК И МКАД | | | | | | | |
|---------------------------|------------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | САО | СВАО | ВАО | ЮВАО | ЮАО | ЮЗАО | ЗАО | СЗАО |
| Офисные | аренда | 0,55 | 0,48 | 0,55 | 0,46 | 0,50 | 0,58 | 0,57 | 0,58 |
| | продажа | 0,57 | 0,53 | 0,54 | 0,47 | 0,48 | 0,61 | 0,59 | 0,60 |
| Торговые | аренда | 0,52 | 0,55 | 0,50 | 0,48 | 0,56 | 0,57 | 0,61 | 0,53 |
| | продажа | 0,51 | 0,52 | 0,49 | 0,47 | 0,51 | 0,54 | 0,60 | 0,52 |
| Производственно-складские | аренда | 0,84 | 0,85 | 0,76 | 0,81 | 0,80 | 0,81 | 0,83 | 0,84 |
| | продажа | 0,74 | 0,73 | 0,72 | 0,73 | 0,72 | 0,83 | 0,81 | 0,76 |

Особенности местоположения здания

Корректировка вводилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт». Поскольку в Справочнике отсутствуют данные о различии местоположения здания относительно «красной линии» для объектов производственно-складского назначения, в качестве корректировки использованы данные для объектов свободного и смешанного назначения.

Рис. 8.

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 | 1,22 | 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 | 1,11 | 1,06 | 1,19 |

Общая площадь

Корректировка вводилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание ООО «АБН-Консалт».

Рис. 9.

б) Арендная ставка

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | | | | | |
|---------------|----------------|-----------------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|------------|--------|
| | | <100 | 100–250 | 250–500 | 500–1000 | 1000–1500 | 1500–2000 | 2000–5000 | 5000–10000 | 10000> |
| | <100 | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,34 | 1,48 | 1,61 | 1,76 | 1,90 | 2,05 |
| | 100–250 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,33 | 1,45 | 1,58 | 1,71 | 1,85 |
| | 250–500 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,32 | 1,44 | 1,55 | 1,68 |
| | 500–1000 | 0,74 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,31 | 1,41 | 1,52 |
| | 1000–1500 | 0,68 | 0,75 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,19 | 1,28 | 1,39 |
| | 1500–2000 | 0,62 | 0,69 | 0,76 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,27 |
| | 2000–5000 | 0,57 | 0,63 | 0,69 | 0,77 | 0,84 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,17 |
| | 5000–10000 | 0,53 | 0,58 | 0,64 | 0,71 | 0,78 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,08 |
| | 10000> | 0,49 | 0,54 | 0,60 | 0,66 | 0,72 | 0,79 | 0,86 | 0,93 | 1,00 |

Физическое состояние объекта

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт».

Рис. 10.

11. Физическое состояние объекта

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки) | 1,15 | 1,10 | 1,21 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки) | 1,20 | 1,12 | 1,27 |

Тип объекта недвижимости

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт».

Рис. 11.

2. Тип объекта

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|--|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки зданий производственного/складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений производственного/складского назначения при прочих равных условиях | 1,09 | 1,05 | 1,19 |

По остальным ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, в связи с чем корректировка по ним не вносится.

Недозагрузка

Коэффициент по данному параметру вводился согласно данным представленным в справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт». Таким образом, коэффициент недозагрузки для объекта оценки составит 9,52%.

Рис. 12.

13. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Производственные/складские объекты | 9,52 | 6,85 | 12,89 |

Операционные расходы

Эксплуатационные расходы – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Операционные расходы включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имущества (налоги, земельные платежи, страховые). Однако, некоторые девелоперы под операционными расходами понимают только расходы на эксплуатацию.

Для удобства использования данных показателей в расчете величины арендной ставки Оценщик проанализировал ряд источников, которые отражают основные показатели рынка коммерческой недвижимости.

Одним из источников являются данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт». В ходе исследования установлена доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

- ✓ на управление объектом недвижимости;
- ✓ на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- ✓ на рекламу арендного бизнеса;
- ✓ коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- ✓ на уборку общей территории и общих помещений;
- ✓ на охрану общей территории и общих помещений; резервирование средств на текущий ремонт;
- ✓ налоги, страхование.

Рис. 13.

14. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода) | 22,87 | 18,11 | 26,52 |

Таким образом, величина операционных расходов для объекта оценки составит 22,87% от ПВД.

В справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт», представлена информация о составе операционных расходов для производственно-складской недвижимости.

15. Состав операционных расходов

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|--------------------------------|
| Налог на имущество | 6 |
| Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи) | 6 |
| Расходы на страхование | 4 |
| Расходы на управление | 12 |
| Коммунальные платежи | 27 |
| Эксплуатационные расходы | 19 |
| Расходы на рекламу (маркетинг) | 7 |
| Резерв на замещение | 19 |
| Итого | 100 |

Ставка капитализации

В оценке имущества этот показатель рассчитывается так: чистая прибыль в год / стоимость недвижимости. Таким образом, ставка капитализации показывает инвестору процент дохода, который он получит, купив тот или иной актив.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения, методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Коэффициент по данному параметру вводился согласно данным представленным в справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт».

16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)**а) Производственные и складские объекты, расположенные в пределах МКАД**

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Коэффициент капитализации производственных/складских объектов | 13,21 | 10,11 | 16,85 |

Таким образом, коэффициент капитализации для объекта оценки составит 13,21%.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

При определении рыночной стоимости⁹ объекта оценки определяется 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 открытый рынок в форме 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.

Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

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

⁹ Федеральный закон от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 18).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Сравнительный подход, согласно п. 12, п. 13 и п. 14 ФСО № 1:

«п. 12 Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

п. 13 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

п. 14 В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Сравнительный подход согласно п. 22 ФСО № 7:

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость...»

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 13, п. 14, п. 15 ФСО № 1:

«п. 15. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.»

п. 16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.»

п. 17 В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход согласно п. 23 ФСО № 7:

«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой

на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.»

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход согласно п. 18, п. 19 и п. 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

«18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревание.»

«19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.»

«20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства...»

Затратный подход согласно п. 24 ФСО № 7:

«При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

➤ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1.

Обоснование применения подходов и методов в отношении объекта нежилого фонда приведено далее в соответствующих подразделах настоящего отчета.

9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

9.2.1. Доходный подход

9.2.1.1. Описание применения доходного подхода к оценке

«п. 15. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

п. 16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

п. 17 В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход согласно п. 23 ФСО № 7:

«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.»

В соответствии с пп. в п. 23 ФСО № 7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или

реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Учитывая то, что затраты на ремонт оцениваемого помещения являются не существенными, а также то, что при анализе открытых источников Оценщиком не было выявлено достаточного количества рыночной информации (например, заполняемость аналогичных объектов арендаторами) для расчета стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков, Оценщик счел целесообразным применение метода прямой капитализации для оценки объекта оценки.

9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

При определении стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода существуют 2 общепринятых метода:

- Методом прямой капитализации;
- Методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценке стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект недвижимости с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, Оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца.

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных,

- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

В рамках настоящего отчета расчет стоимости объекта оценки производился методом прямой капитализации. Основная формула расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

$$\text{стоимость} = \frac{\text{чистый_операционный_доход}}{\text{коэффициент капитализации}}$$

Последовательность определения чистого операционного дохода:

1. Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.
3. Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ПВД операционных расходов на содержание объекта недвижимости.

Таким образом, Оценщик счел целесообразным применение метода прямой капитализации денежного потока для расчета рыночной стоимости объекта оценки – объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке.

Определение потенциального валового дохода

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем заключении в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается последующей формуле:

$$\text{ПВД} = A * S, \text{ где}$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой отдельно стоящее здание общей площадью 24,1 кв. м.

Определение арендной ставки

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной ставки аренды методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку аренды за 1 кв. м в год общей площади помещений объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Элементы сравнения

| Группа факторов | Элементы сравнения для арендных ставок |
|--|--|
| Состав передаваемых прав на объект | Наличие ограничений (обременений) |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств |
| Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью) | Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие |
| Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок | Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки |
| Характеристики месторасположения объекта | Адрес Линия застройки Удаленность от метро Ближайшее окружение |
| Физические характеристики объекта | Тип объекта недвижимости Состояние / внешний вид объекта Общая площадь помещений Этаж расположения / Этажность Наличие/отсутствие отдельного входа |
| Экономические характеристики объекта | Наличие/отсутствие парковки |

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости.

Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов

| Группы сравнения | Характеристики объектов | Объект-оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|--|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| Состав передаваемых прав на объект | <i>Вид права на объект недвижимости</i> | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда |
| | <i>Наличие ограничений и обременений</i> | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют |
| Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке | | - | Возможен торг | Возможен торг | Возможен торг | Возможен торг |
| Время продажи (дата предложения) | | 07.07.2022 г | апрель-июль 2022 | апрель-июль 2022 | апрель-июль 2022 | апрель-июль 2022 |
| Характеристики месторасположения объекта | <i>Адрес</i> | Москва, ул. Маломосковская, д.9, стр.1 | Москва, пер. Кулаков, 9АС2 | Москва, Новодмитровская ул., 5АС3 | Москва, Складочная ул., 1С40 | Москва, ул. Сушевский Вал, 31С1 |
| | <i>Местоположение в пределах города</i> | Между ТТК и МКАД | Между ТТК и МКАД | Между ТТК и МКАД | Между ТТК и МКАД | Между ТТК и МКАД |
| | <i>Наличие ж/д ветки</i> | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| | <i>Доступ к объекту</i> | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный |
| Физические характеристики | <i>Тип объекта недвижимости</i> | ОСЗ | Помещение | Помещение | Помещение | Помещение |
| | <i>Назначение</i> | Склад | Склад | Склад | Склад | Склад |
| | <i>Общая площадь, кв. м</i> | 45,0 | 163,0 | 18,0 | 120,0 | 120,0 |
| | <i>Этаж / Этаж расположения</i> | Наземная часть | Наземная часть | Наземная часть | Наземная часть | Наземная часть |
| | <i>Наличие отопления</i> | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| | <i>Физическое состояние здания</i> | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |

| Экономические характеристики | Наличие ГПМ | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
|------------------------------|--|-----|---|---|---|---|
| Стоимостные характеристики | Цена предложения, руб./кв.м. в год, с учетом НДС | - | 12 000 | 16 000 | 22 800 | 17 500 |
| | Наличие коммунальных и эксплуатационных расходов | - | ЭР не включены, КП оплачиваются отдельно | ЭР не включены, КП включены в ставку | ЭР включены, КП оплачиваются отдельно | ЭР включены, КП оплачиваются отдельно |
| | Цена предложения, руб./кв. м/год (с учетом ЭР без учета КП, без учета НДС) | - | 12 000 | 16 000 | 19 000 | 14 583 |
| Источник информации | Контактное лицо | - | Университет Мегapolis | CAPITAL METERS Коммерческий отдел | СТАНКОЛИТ | ROCKSTAR. Estate |
| | Ссылка | - | https://www.cian.ru/rent/commercial/269724223/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/196567576/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/265039929/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/272395954/ |
| | Номер телефона | - | +7 905-716-89-31 | +7 966-047-86-19 | +7 966-063-11-06 | +7 966-058-62-47 |

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Корректировки к арендным ставкам объектов-аналогов применялись на основании данных, представленных в разделе 8.

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке (скидка на торг)

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт».

Скидка на торг для оцениваемого здания составила -13,12%, что соответствует среднему значению.

Анализ времени продажи (даты предложения)

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ характеристик местоположения объекта

Корректировка на район расположения

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на расположение объекта относительно ценовых зон¹⁰

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на ближайшее окружение

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на возможность доступа к объекту

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на тип объекта

В связи с тем, что объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, а объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения, к объектам аналогам вносилась повышающая корректировка, на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт» +10,00% (1,10-1).

Корректировка на физическое состояние объекта.

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

¹⁰ В соответствии с Примечанием №1 к указанной таблице Справочника коэффициентов, для ценовой зоны, расположенной между Садовым кольцом и ТТК привязка осуществляется в соответствии с соответствующим направлением, так как часть объектов аналогов расположена в ЦАО.

Корректировка на общую площадь

Корректировка по данному элементу сравнения не вводилась, так как, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт», площадь объекта оценки и объектов аналогов не превышает 100 кв.м.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

К – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет стоимости среднерыночной ставки аренды для объекта оценки представлен в таблице ниже.

Расчет среднерыночной ставки аренды

| Группы элементов сравнения | Элементы группы сравнения [ед. изм.] | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|--------------------------------------|---|---|---|---|---|
| Общая площадь | кв. м | 45 | 163 | 18 | 120 | 120 |
| Цена предложения 1 кв.м. | [руб./кв. м в год] | Подлежит определению | 12 000 | 16 000 | 19 000 | 14 583 |
| Состав передаваемых прав на объект | Вид права на объект недвижимости | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда |
| | Корректировка | [%] | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Наличие ограничений и обременений | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| | Корректировка | [%] | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Корректировка | [%] | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Корректировка | [руб./кв. м в год] | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м в год] | - | 12 000 | 16 000 | 19 000 | 14 583 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | - | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют |
| Корректировка | [%] | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м в год] | - | 12 000 | 16 000 | 19 000 | 14 583 |
| Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке | - | Купля-продажа | Возможен торг | Возможен торг | Возможен торг | Возможен торг |
| Корректировка | [%] | - | -13,12% | -13,12% | -13,12% | -13,12% |
| Скорректированная цена единицы сравнения | [руб./кв. м в год] | - | 10 426 | 13 901 | 16 507 | 12 670 |
| Время продажи (дата предложения) | - | 07.07.2022 г | апрель-июль 2022 | апрель-июль 2022 | апрель-июль 2022 | апрель-июль 2022 |
| Корректировка | [%] | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена единицы сравнения | [руб./кв. м в год] | - | 10 426 | 13 901 | 16 507 | 12 670 |
| Характеристики месторасположения объекта | Адрес | Москва, ул. Маломосковская, д.9, стр.1 | Москва, пер. Кулаков, 9АС2 | Москва, Новодмитровская ул., 5АС3 | Москва, Складочная ул., 1С40 | Москва, ул. Сущевский Вал, 31С1 |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Местоположение в пределах города | Между ТТК и МКАД | Между ТТК и МКАД | Между ТТК и МКАД | Между ТТК и МКАД | Между ТТК и МКАД |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Наличие ж/д ветки | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Доступ к объекту | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Корректировка | [%] | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость | [руб./кв. м в год] | - | 10 426 | 13 901 | 16 507 | 12 670 |
| Физические характеристики | Тип объекта недвижимости | ОСЗ | Помещение | Помещение | Помещение | Помещение |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 10,0% |
| | <i>Назначение</i> | Склад | Склад | Склад | Склад | Склад |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Общая площадь, кв. м | 45,0 | 163,0 | 18,0 | 120,0 | 120,0 |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 11,0% | 0,0% | 11,0% | 11,0% |
| | Этаж / Этаж расположения | Наземная часть | Наземная часть | Наземная часть | Наземная часть | Наземная часть |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Наличие отопления | имеется | имеется | имеется | имеется | имеется |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Физическое состояние здания | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Корректировка | [%] | - | 22,1% | 10,0% | 22,1% | 22,1% |
| Скорректированная стоимость | [руб./кв. м в год] | - | 12 730 | 15 291 | 20 155 | 15 470 |
| Экономические характеристики | Наличие ГПИМ | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0% | 0% | 0% | 0% |

| | | | | | | |
|---|---------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <i>Корректировка</i> | <i>[%]</i> | - | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> |
| Скорректированная стоимость | [руб./кв. м в год] | - | 12 730 | 15 291 | 20 155 | 15 470 |
| Общая валовая коррекция | - | - | 2 | 2 | 3 | 2 |
| Весовой коэффициент | - | - | 0,358 | 0,180 | 0,282 | 0,180 |
| <i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., с учетом НДС</i> | <i>[руб./кв. м в год]</i> | 15 778 | | | | |
| <i>Среднерыночная арендная ставка для исследуемого объекта, округленно без НДС, и с учетом КП и ЭР)</i> | <i>[руб./кв. м в год]</i> | 15 778 | | | | |

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, среднерыночная ставка аренды для оцениваемого объекта составила **15 778 руб./кв. м/год** (без НДС).

Определение чистого операционного дохода и расчёт стоимости

Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Определение потерь от недоиспользования

Простой площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Коэффициент по данному параметру вводился согласно данным представленным в справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт». Таким образом, коэффициент недозагрузки для объекта оценки составит 9,52%.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Размер операционных расходов был принят Оценщиком на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт» и составил 22,87% от ПВД.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Определение ставки капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

В оценке имущества этот показатель рассчитывается как отношение: чистая прибыль в год / стоимость недвижимости. Таким образом, ставка капитализации показывает инвестору процент дохода, который он получит, купив тот или иной актив.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения, методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Коэффициент капитализации принят согласно данным представленным в справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт». Таким образом, коэффициент капитализации для объекта оценки составит 13,21%.

Ниже в таблице приведены результаты расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода:

Табл. 12.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

| № п/п | Наименование | Ед. изм. | Значение |
|-----------|--|---------------|------------------|
| 1 | Общая площадь помещений | кв. м | 45,0 |
| 2 | Полезная (арендопригодная) площадь помещений | кв. м | 45,0 |
| 3 | Среднерыночная величина ставки арендной платы, без учета НДС и КП | руб./кв.м/год | 15 778 |
| 4 | Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду (Гр.2*Гр.3), без учета НДС | руб. | 710 009 |
| 5 | Коэффициент недозагрузки | % | 9,52% |
| 6 | Потери от недоиспользования помещений (Гр.4*Гр.5) | руб. | 67 593 |
| 7 | Действительный валовый доход (Гр.4-Гр.6) | руб. | 642 416 |
| 8 | Операционные затраты, без учета НДС | руб. | 22,87% |
| 9 | Чистый операционный доход от сдачи помещений объекта оценки в аренду до уплаты налога на прибыль (Гр.7-Гр.9) | руб. | 162 379 |
| 10 | Ставка капитализации | % | 480 037 |
| 11 | Стоимость помещения, рассчитанная в рамках доходного подхода (Гр.9/Гр.10), без учета НДС | руб. | 13,21% |
| 12 | Стоимость помещения, рассчитанная в рамках доходного подхода округленно, без учета НДС | руб. | 3 633 900 |

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная методом прямой капитализации, составляет на дату оценки (без НДС) **3 633 900 руб.**

9.2.2. Сравнительный подход

9.2.2.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход, согласно п. 12, п. 13 и п. 14 ФСО № 1:

«п. 12 Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

п. 13 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

п. 14 В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Сравнительный подход согласно п. 22 ФСО № 7:

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

9.2.2.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка с расположенным на нем объектом капитального строительства - в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹¹.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

¹¹ «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Обоснование выбора объектов-аналогов*Обоснование выбора единицы сравнения*

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость за 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 13

Элементы сравнения

| Группа факторов | Элементы сравнения для сделок купли-продажи |
|--|---|
| Состав передаваемых прав на объект | Вид права на объект недвижимости Вид права на земельный участок Наличие ограничений и обременений Функциональное назначение Текущее использование |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств |
| Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью) | Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие |
| Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок | Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки |
| Характеристики месторасположения объекта | Адрес Район, округ Линия застройки Удаленность от метро Ближайшее окружение |
| Физические характеристики объекта | Тип объекта недвижимости Техническое состояние Общая площадь помещений, кв. м Этаж расположения / Этажность Наличие / отсутствие отдельного входа |
| Экономические характеристики объекта | Наличие/отсутствие парковки |

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости.

Оценщиком был проведен анализ предложений по продаже производственно-складской недвижимости в г. Москве (см. таблицу 9), в ходе которого было выявлено 3 объекта-аналога сопоставимого назначения и месторасположения с объектом оценки.

Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов

| Группы сравнения | Характеристики объектов | Объект-оценки | | | |
|--|---|---|---|---|---|
| | | | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
| Состав передаваемых прав на объект | <i>Вид права на объект капитального строительства</i> | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| | <i>Вид права на земельный участок</i> | Собственность | Аренда | Аренда | Аренда |
| | <i>Наличие ограничений и обременений</i> | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют |
| Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке | | - | Возможен торг | Возможен торг | Возможен торг |
| Время продажи (дата предложения) | | 07.07.2022 г | Июль 2022 | Июль 2022 | Июль 2022 |
| Характеристики месторасположения объекта | <i>Адрес</i> | Москва, ул. Маломосковская, д.9, стр.1 | Москва, ул. Корнейчука, 40 | Москва, Студеный проезд, 7Б | Москва, Снежная ул., 17К1 |
| | <i>Местоположение в пределах города</i> | Между ТТК и МКАД | Между ТТК и МКАД | Между ТТК и МКАД | Между ТТК и МКАД |
| | <i>Наличие ж/д ветки</i> | Нет | Нет | Нет | Нет |
| | <i>Доступ к объекту</i> | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный |
| Физические характеристики | <i>Тип объекта недвижимости</i> | ОСЗ | Помещение | Помещение | Помещение |
| | <i>Назначение</i> | Склад | ПСН | ПСН (в том числе под швейных цех) | Производственное |
| | <i>Общая площадь, кв. м</i> | 45,0 | 268,0 | 222,2 | 668,0 |
| | <i>Этаж / Этаж расположения</i> | Наземная часть | Наземная часть | Наземная часть | Наземная часть |
| | <i>Наличие отопления</i> | Есть | Есть | Есть | Есть |
| | <i>Физическое состояние здания</i> | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| <i>Материал стен здания</i> | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | |

| Экономические характеристики | <i>Наличие грузоподъемных механизмов</i> | Нет | Нет | Нет | Нет |
|------------------------------|--|-----|---|---|---|
| Стоимостные характеристики | <i>Цена предложения, руб.</i> | - | 16 000 000 | 19 000 000 | 32 400 000 |
| | <i>Наличие НДС</i> | - | с НДС | с НДС | с НДС |
| | <i>Цена предложения, руб./кв.м, с учетом НДС</i> | - | 59 701 | 85 509 | 48 503 |
| Источник информации | <i>Контактное лицо</i> | - | Виктория Горбунова | - | - |
| | <i>Ссылка</i> | - | https://www.cian.ru/sale/commercial/275742089/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/269760385/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/158475129/ |
| | <i>Номер телефона</i> | - | 8-985-528-89-04 | 8-910-086-81-26 | 8-965-110-20-84 |

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Корректировки к ценам предложений объектов-аналогов применялись на основании данных, представленных в разделе 8.7

Состав передаваемых прав на объект

Корректировка на вид права на объект недвижимости

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на вид права на земельный участок

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт».

Таким образом, корректировка для оцениваемого здания составила 8,0% (1,08), что соответствует среднему значению.

Корректировка на текущее использование

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на функциональное назначение

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке (скидка на торг)

Торг

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт».

Таким образом, скидка на торг для оцениваемого здания составила -13,82%, что соответствует среднему значению.

Анализ времени продажи (даты предложения)

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения: все предложения о продажах объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Анализ характеристик местоположения

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м помещения. Местоположение характеризуется такими составляющими, как район расположения, ценовая зона, ближайшее окружение и пр.

Корректировка на район

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что данная корректировка учтена в корректировке на ценовую зону.

Корректировка на расположение объекта относительно ценовых зон

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на ближайшее окружение

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на возможность свободного доступа к объекту

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ физических характеристик

Корректировка на тип недвижимости

В связи с тем, что объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, а объекты-аналоги №1, №2 и №3 представляют собой встроенные помещения, к объектам аналогам вносилась повышающая корректировка, на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание, ООО «АБН-Консалт» +10,00% (1,10-1).

Корректировка на назначение

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на площадь

Вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание ООО «АБН-Консалт.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка вводилась, согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2021 «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021, стр.190. К каждому объекту-аналогу введена повышающая корректировка - +14,94% (1/0,87-1).

Корректировка на физическое состояние здания

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на плотность застройки

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу, кроме

заключительной поправки на ремонт (состояние отделки);

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

| Группы элементов сравнения | Элементы группы сравнения [ед. изм.] | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|--|--|---|---|---|---|
| | | | | | |
| Общая площадь | кв. м | 45 | 268 | 222,2 | 668 |
| Цена предложения 1 кв.м. | [руб./кв. м] | Подлежит определению | 59 701 | 85 509 | 48 503 |
| Состав передаваемых прав на объект | Вид права на объект капитального строительства | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| | <i>Корректировка</i> | [%] | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Вид права на земельный участок | Собственность | Аренда | Аренда | Аренда |
| | <i>Корректировка</i> | [%] | 8,0% | 8,0% | 8,0% |
| | Наличие ограничений и обременений | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| <i>Корректировка</i> | [%] | 0,0% | 0,0% | 0,0% | |
| <i>Корректировка</i> | [%] | - | 8,0% | 8,0% | 8,0% |
| <i>Корректировка</i> | [руб./кв. м] | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | - | 64 478 | 92 349 | 52 383 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | - | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют |
| <i>Корректировка</i> | [%] | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | - | 64 478 | 92 349 | 52 383 |
| Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке | - | Купля-продажа | Возможен торг | Возможен торг | Возможен торг |
| <i>Корректировка</i> | [%] | - | -13,82% | -13,82% | -13,82% |
| Скорректированная цена единицы сравнения | [руб./кв. м] | - | 55 567 | 79 587 | 45 144 |
| Время продажи (дата предложения) | - | 07.07.2022 г | Июнь 2022 | Июнь 2022 | Июнь 2022 |
| <i>Корректировка</i> | [%] | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена единицы сравнения | [руб./кв. м] | - | 55 567 | 79 587 | 45 144 |

| | | | | | |
|---|-----------------------------------|--|----------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Характеристики месторасположения объекта | Адрес | Москва, ул. Маломосковская, д.9, стр.1 | Москва, ул. Корнейчука, 40 | Москва, Студеный проезд, 7Б | Москва, Снежная ул., 17К1 |
| | Местоположение в пределах города | между ТТК и ЧТК | между ЧТК и МКАД | между ЧТК и МКАД | между ЧТК и МКАД |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 10,0% | 10,0% | 10,0% |
| | Наличие ж/д ветки | Нет | Нет | Нет | Нет |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Доступ к объекту | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный |
| <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | |
| Корректировка | [%] | - | 10,0% | 10,0% | 10,0% |
| Скорректированная стоимость | [руб./кв.м] | - | 61 123 | 87 545 | 49 658 |
| Физические характеристики | Тип объекта недвижимости | ОСЗ | Помещение | Помещение | Помещение |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 10,0% | 10,0% | 10,0% |
| | Назначение | Производственное | Производственно - офисное | ПСН (в том числе под швейных цех) | Производственное |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0% | 0% | 0% |
| | Общая площадь, кв. м | 45,0 | 268,0 | 222,2 | 668,0 |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 22,0% | 22,0% | 34,0% |
| | Этаж / Этаж расположения | Наземная часть | Подземная часть | Подземная часть | Подземная часть |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 14,94% | 14,94% | 14,94% |
| | Наличие отопления | Есть | Есть | Есть | Есть |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Физическое состояние здания | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | |
| <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | |
| Материал стен здания | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | |
| <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | |
| Корректировка | [%] | - | 54,2% | 54,2% | 69,4% |
| Скорректированная стоимость | [руб./кв.м] | - | 94 283 | 135 038 | 84 132 |
| Экономические характеристики | Наличие грузоподъемных механизмов | Нет | Нет | Нет | Нет |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка | [%] | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

| | | | | | |
|---|--------------------|------------------|--------|---------|--------|
| Скорректированная стоимость | [руб./кв.м] | - | 94 283 | 135 038 | 84 132 |
| Общая валовая коррекция | - | - | 5 | 5 | 5 |
| Весовой коэффициент | - | - | 0,333 | 0,333 | 0,333 |
| <i>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, (с НДС)</i> | <i>[руб./кв.м]</i> | <i>104 484</i> | | | |
| <i>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно (с НДС)</i> | <i>[руб.]</i> | <i>4 701 788</i> | | | |
| <i>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно (без НДС)</i> | <i>[руб.]</i> | <i>3 918 200</i> | | | |

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки (без НДС) **3 918 200 руб.**

9.2.3. Затратный подход

9.2.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке

Согласно п. 15, п. 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256.

«15. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревание. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки....»

«...21 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если Объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний...».

Методология расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

В общем случае при расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устаревания;
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за недвижимость больше суммы денег, которую необходимо потратить на строительство объекта, аналогичного объекту оценки по своим потребительским характеристикам. Иными словами, в соответствии с принципом замещения, максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

Необходимо принимать во внимание ключевые факторы, используемые при определении стоимости затратным подходом, которые обуславливаются высокой степенью погрешности с большим уровнем неопределенности по основным параметрам расчета, вызванной следующими существенными обстоятельствами:

- рынок свободных земельных участков в Москве представлен минимальным количеством объектов относительно общей емкости рынка земельных участков города, в связи с чем практически невозможно подобрать прямые аналоги;
- методы оценки земельных участков, основанные на использовании информации о застроенных земельных участках, обладают высоким уровнем чувствительности к входным параметрам.

Кроме того, в части определения затрат на замещение/воспроизводство:

- наличие высокого уровня субъективизма в части выбора единицы сравнения (1 кв. м или 1 куб. м) и источника информации при определении стоимости нового строительства, например, при использовании сборников Ко-Инвест или УПВС стоимость может различаться в несколько раз;
- наличие высокого уровня субъективизма в части определения всех видов износа (особенно внешнего).

Также важно отметить, что методы затратного подхода по своей сути моделируют экономику возведения объектов недвижимости. Таким образом, требуется смоделировать строительство отдельно взятого помещения, что является невозможным.

На основании вышеизложенного оценщик сделал вывод о нецелесообразности применения методов затратного подхода.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости.

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

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости исследуемого объекта недвижимости. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученным в рамках используемых подходов к оценке, анализируются тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

В рамках настоящего отчета оценщиком были применены сравнительный и доходный подходы для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

Сравнительный подход в рамках данного Отчета приведен индикативно. На дату оценки в г. Москве представлена производственно-складская недвижимость значительно большей площадью, чем Объект оценки (см. табл.9 данного Отчета). Складские объекты с маленькой

площадью, сопоставимые с оцениваемым зданием бывшего ГРП, представлены в основном встроенными помещениями. Оценщиком был проведен расчет с применением большого количества корректировок (см. таблицу 20), который показал несопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов, привел к большому разбросу итоговых цен и к искажению результатов оценки. Учитывая недостоверность результатов, полученных в рамках сравнительного подхода, данному подходу придано весовое значение 0,0.

Так как сравнительный подход в рамках данного Отчета приведен индикативно, затратный подход не применялся, доходному подходу присвоен вес равный 1,0.

В таблице ниже представлены результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки - нежилого здания площадью 45,0 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023008:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1.

Табл. 16.

Согласование результатов

| Подход к оценке | Рыночная стоимость, руб. (без НДС) | Весовой коэффициент |
|---|------------------------------------|---------------------|
| Сравнительный подход | 3 918 200 (приведен индикативно) | 0,00 |
| Доходный подход | 3 633 900 | 1,00 |
| Затратный подход | Не применялся (обоснован отказ) | 0,00 |
| Рыночная стоимость, руб. (округленно, без НДС) | 3 633 900 | |

Источник информации: расчеты Оценщика

10.3. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки включает в себя стоимость прав на земельный участок.

Учитывая то, что:

- по состоянию на дату оценки отсутствуют какие-либо сведения о совершившихся сделках на рынке земельных участков в центре г. Москвы;
- рынок в целом является неактивным и закрытым в плане ценовой информации;

Стоимость земельного участка определена на базе метода распределения доходного подхода, ввиду наличия информации о доли земельного участка в стоимости объекта оценки – земельного участка с расположенным на нем объектом капитального строительства.

Доля стоимости земельного участка в стоимости объекта оценки определена согласно данным Росреестра, где указана актуальное значение кадастровой стоимости объектов.

Информация Росреестра для расчета доли стоимости, приходящейся на ОКС и ЗУ

Рис. 17.

| Информация | | Услуги |
|----------------------------|--|--------|
| Тип: | Объект недвижимости | |
| Вид: | Земельный участок | |
| Кадастровый номер: | 77:02:0023008:1001 | |
| Кадастровый квартал: | 77:02:0023008 | |
| Адрес: | г. Москва, ул. Маломосковская, вл. 9, стр. 1 | |
| Площадь уточненная: | 67 кв. м | |
| Статус: | Учтенный | |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов | |
| Разрешенное использование: | объекты размещения помещений и технических устройств газорегуляторных пунктов (ГРП) (1.2.10) | |
| Форма собственности: | - | |
| Кадастровая стоимость: | 162 010,02 руб. | |
| дата определения: | 01.01.2021 | |
| дата утверждения: | - | |
| дата внесения сведений: | 22.12.2021 | |
| дата применения: | 01.01.2022 | |

| Информация | | Услуги |
|----------------------------|---|--------|
| Тип: | Объект недвижимости | |
| Вид: | Здание | |
| Кадастровый номер: | 77:02:0023008:1031 | |
| Кадастровый квартал: | 77:02:0023008 | |
| Адрес: | Москва, Алексеевский, ул. Маломосковская, д. 9, строен. 1 | |
| Наименование: | Здание | |
| Назначение: | Нежилое здание | |
| Площадь общая: | 45 кв. м | |
| Статус: | Ранее учтенный | |
| Разрешенное использование: | - | |
| по документу: | - | |
| Форма собственности: | - | |
| Кадастровая стоимость: | 6 020 870,4 руб. | |
| дата определения: | 01.01.2021 | |
| дата утверждения: | - | |
| дата внесения сведений: | 26.12.2021 | |
| дата применения: | 01.01.2022 | |
| Основные характеристики: | | |

Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый номер: 77:02:0023008:1001) с находящимся на нем объектом капитального строительства (кадастровый номер: 77:02:0023008:1031), расположенным по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1

| Наименование | Значение |
|---|--------------------|
| Кадастровый номер объекта капитального строительства (ОКС) | 77:02:0023008:1031 |
| Кадастровая стоимость ОКС, руб. | 6 020 870,40 |
| Кадастровый номер земельного участка (ЗУ) | 77:02:0023008:1001 |
| Кадастровая стоимость ЗУ, руб. | 162 010,02 |
| Суммарная кадастровая стоимость ОКС и ЗУ, руб. | 6 182 880,42 |
| Доля кадастровой стоимости ЗУ в суммарной кадастровой стоимости ЗУ и ОКС | 0,03 |
| Рыночная стоимость ЕОН, руб. | 3 633 900 |
| Рыночная стоимость ЗУ, руб. | 95 219 |
| Стоимость нежилого здания площадью 45,0 кв.м, кадастровый номер 77:02:0023008:1031 | 3 538 681 |

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки составила 95 219 руб. (НДС не облагается).

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-45/22-1-8 от 13 июля 2022 года, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

- без учета НДС – **3 633 900 (Три миллиона шестьсот тридцать три тысячи девятьсот) рублей.**
- с учетом НДС – **4 341 636 (Четыре миллиона триста сорок одна тысяча шестьсот тридцать шесть) рублей.**

в том числе:

| Наименование | Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС) | Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС) |
|---|---|--|
| Земельный участок площадью 67 кв.м. кадастровый номер 77:02:0023008:1001, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1 | 95 219 | 95 219 |
| Нежилое здание площадью 45,0 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023008:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маломосковская, д. 9, стр. 1 | 3 538 681 | 4 246 417 |
| Итого | 3 633 900 | 4 341 636 |

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями и дополнениями.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
8. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие, г. Москва, 2007.
9. Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости», СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997 г.
10. Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 5-е издание ООО «АБН-Консалт.
11. Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021, стр.190.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.07.2022 г., поступившего на рассмотрение 04.07.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № 2 Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 04.07.2022 № 99/2022/478032481 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:02:0023008:1001 | |

| | |
|--|--|
| Номер кадастрового квартала: | 77:02:0023008 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 26.01.2012 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | г. Москва, ул. Маломосковская, вл. 9, стр. 1 |
| Площадь: | 67 +/- 3 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 162010.02 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 77:02:0023008:1031 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

МП.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок | | | |
|--|--|--------------------|-----------------------|
| <small>(код объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № 3 Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 04.07.2022 № 99/2022/478032481 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:02:0023008:1001 | |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | объекты размещения помещений и технических устройств газорегуляторных пунктов (ГРП) (1.2.10) | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | Платонов Анатолий Геннадьевич №50-10-82 | | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия | |

МП.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| | | |
|--|--|--------------------|
| Земельный участок | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | |
| Лист № 4 Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: |
| 04.07.2022 № 99/2022/478032481 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:02:0023008:1001 |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Особые отметки: | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:02:0023008:84. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | Чернышова Елизавета Владимировна | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | МП. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| | | |
|---|---|--------------------|
| Земельный участок | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | |
| Лист № 1 Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: |
| 04.07.2022 № 99/2022/478032481 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:02:0023008:1001 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968 | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-12/025/2013-065 от 18.07.2013 | |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | |
| 9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют | |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | МП. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № 1 Раздела 3 | Всего листов раздела 3: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 04.07.2022 № 99/2022/478032481 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:02:0023008:1001 | |

| | | | |
|--|-----------------------|--|--|
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № 1 Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 04.07.2022 № 99/2022/478032481 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:02:0023008:1001 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|---------|-----------------------------------|---|
| Система координат: | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 16362.07 | 9222.14 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 16360.83 | 9232.48 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 16354.42 | 9231.75 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 16355.64 | 9221.37 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|---|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № 1 Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 04.07.2022 № 99/2022/478032481 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:02:0023008:1001 | |

| | |
|--|---|
| План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 77:02:0023008:1001/1 |
|  | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| М П | | |

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|---|---------------------------|--------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № 1 Раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 04.07.2022 № 99/2022/478032481 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:02:0023008:1001 | |

| Учетный номер части | Площадь (м ²) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---------------------|---------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 67 | Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 27.01.2017 |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| М П | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок | | | | |
|---|---------------|---------------------------|-----------------------------------|--|
| (вид объекта недвижимости) | | | | |
| Лист № 1 Раздела 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: | | Всего разделов: |
| 04.07.2022 № 99/2022/478032481 | | | | Всего листов выписки: |
| Кадастровый номер: | | 77:02:0023008:1001 | | |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
| Учетный номер части: 1 | | | | |
| Система координат: МСК-05 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 16362.07 | 9222.14 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 16360.83 | 9232.48 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 16354.42 | 9231.75 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 16355.64 | 9221.37 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 1 | 16362.07 | 9222.14 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор | | | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | | подпись | | инициалы, фамилия |

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.07.2022 г., поступившего на рассмотрение 04.07.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|--|--|--|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 Раздела 1 | | Всего листов раздела 1: _____ | |
| 04.07.2022 № 99/2022/478030715 | | Всего разделов: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 77:02:0023008:1031 | |
| Номер кадастрового квартала: | | 77:02:0023008 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 24.05.2012 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Условный номер: 2304216, Условный номер: 77-77-02/049/2006-259 | |
| Адрес: | | Москва, Алексеевский, ул. Маломосковская, д. 9, строен. 1 | |
| Площадь, м ² : | | 45 | |
| Назначение: | | Нежилое здание | |
| Наименование: | | Здание | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | | 1 | |
| Материал наружных стен: | | Кирпичные | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | | 1951 | |
| Год завершения строительства: | | 1951 | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | 6020870.4 | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | подпись | |
| | | инициалы, фамилия | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.07.2022 г., поступившего на рассмотрение 04.07.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|--|---|
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № ____ Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : ____ |
| Всего разделов: ____ | |
| Всего листов выписки: ____ | |
| 04.07.2022 № 99/2022/478030715 | |
| Кадастровый номер: | 77:02:0023008:1031 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:02:0023008:1001, 77:02:0023008:3270 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 77:02:0023008:2644, 77:02:0023008:2645 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | Шнабуднинова Инзиля Ипшатовна №77-15-317 |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь: 36,1, назначение НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь: 8,9, назначение НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ. Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Чернышова Елизавета Владимировна |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

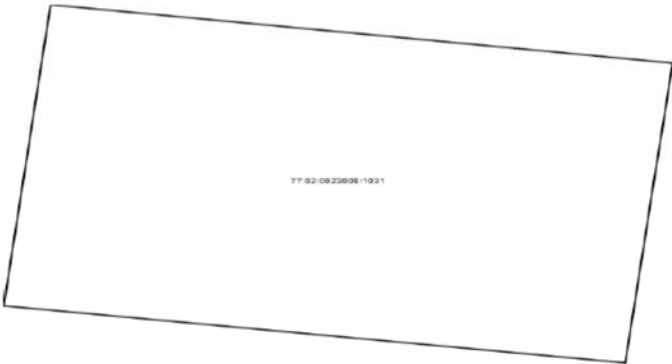
МП.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| | |
|---|---|
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № ____ Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : ____ |
| Всего разделов: ____ | |
| Всего листов выписки: ____ | |
| 04.07.2022 № 99/2022/478030715 | |
| Кадастровый номер: | 77:02:0023008:1031 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-12/025/2013-062 от 18.07.2013 |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | |
| 9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

МП.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № _____ Раздела <u>5</u> | Всего листов раздела <u>5</u> : _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 04.07.2022 № 99/2022/478030715 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:02:0023008:1031 | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: | Условные обозначения: | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |
| МП. | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание | | | | | | |
|---|---|---------|-----------------------|---|--------------------|----|
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № _____ Раздела <u>5.1</u> | Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____ | | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ | | |
| 04.07.2022 № 99/2022/478030715 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:02:0023008:1031 | | | |
| 1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости | | | | | | |
| Система координат: СК кадастрового округа | | | | | | |
| Зона № _____ | | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
| | X | Y | | | H1 | H2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 16362.07 | 9222.16 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 2 | 16360.83 | 9232.41 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 3 | 16354.46 | 9231.63 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 4 | 16355.67 | 9221.39 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 1 | 16362.07 | 9222.16 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | | |
| 2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости | | | | | | |
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | данные отсутствуют | | |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | данные отсутствуют | | |
| Государственный регистратор | | | | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | | подпись | инициалы, фамилия | | |
| МП. | | | | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|-------------------------------------|---|---------------------------|---------------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u>5.1</u> | Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> | Всего листов выписки: <u> </u> |
| 04.07.2022 № 99/2022/478030715 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:02:0023008:1031 | |

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

| Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости |
|----------------------------------|---------------|---|---|--------------------|-------------------|---|
| | X | Y | | Н1 | Н2 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Государственный регистратор | | | | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | | подпись | | инициалы, фамилия | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

| Здание | | | | | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------|--|----------------------|--------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u>7</u> | Всего листов раздела <u>7</u> : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> | Всего листов выписки: <u> </u> | | | |
| 04.07.2022 № 99/2022/478030715 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:02:0023008:1031 | | | |
| № п/п | Кадастровый номер помещения, машино-места | Номер этажа (этажей) | Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане | Назначение помещения | Вид разрешенного использования | Площадь, м ² |
| 1 | 77:02:0023008:2644 | Этаж № 1 | 2304216/0001 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | 36,1 |
| 2 | 77:02:0023008:2645 | Этаж № 1 | 2304216/0002 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | 8,9 |
| Государственный регистратор | | | | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | | подпись | | инициалы, фамилия | |

М.П.



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18 июля 2013

Документы-основания: • Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 08.11.2012 №3684-р

• Передаточный акт от 08.11.2012

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968, ОГРН: 1127747295686, дата гос.регистрации: 28.12.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 105120, г.Москва, пер.Мрузовский, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 45 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Маломосковская, д.9, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0023008:1031

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
18 июля 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-12/025/2013-062

Регистратор

ЕВТЮХИНА Е.А.

М.П.



77-АО 902466



100



Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ


| |
|-------------------------------------|
| Здания |
| (вид объекта недвижимого имущества) |

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|--------------------|
| "18" марта 2015 г. № 77/501/15-300854 | |
| Кадастровый номер: | 77:02:0023008:1031 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:02:0023008 |
| Предыдущие номера: | 2304216 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 24.05.2012 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|------|---|--|-----------------|--------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | 129164 Москва, р-н Алексеевский, ул Маломосковская, д 9, строен 1 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь (тип) | 45.0 (значение) | кв.м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Наименование: | --- | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей : | 1 | | |
| 6 | Материал наружных стен: | Кирпичные | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | 1951 | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 1460511.90 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | --- | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | --- | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | 77:02:0023008:2644, 77:02:0023008:2645 | | |
| 12 | Сведения о правах: | --- | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | --- | | |
| 14 | Особые отметки: | --- | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | --- | | |
| 16 | Дополнительные сведения: | | | |
| | 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | --- | |
| | 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | --- | |
| 16.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета | --- | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные | | | |

| | | | |
|--|---|--|---------------------|
| |  (подпись) | | (инициалы, фамилия) |
|--|---|--|---------------------|

МП



ИНЖЕНЕР ОПС-1

ХЕНКОВА Е.А.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

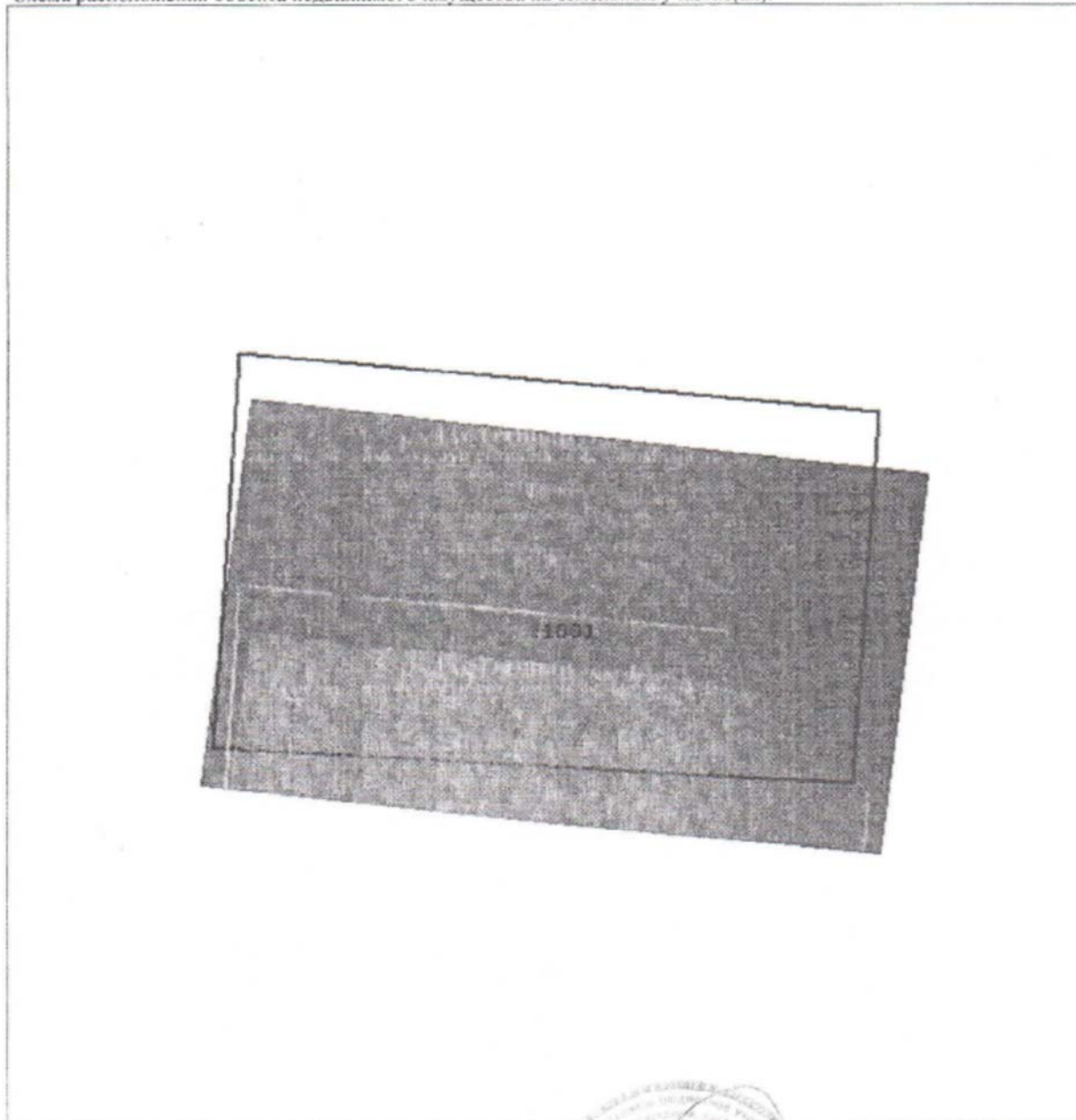
| | |
|-------------------------------------|--|
| Здания | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | |

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|---------------------------------------|--|
| "18" марта 2015 г. № 77/501/15-300854 | |
|---------------------------------------|--|

| | |
|--------------------|--------------------|
| Кадастровый номер: | 77:02:0023008:1031 |
|--------------------|--------------------|

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



| | |
|------------|-----|
| Масштаб 1: | 100 |
|------------|-----|

| | |
|-----------|---------------------|
| (подпись) | (инициалы, фамилия) |
|-----------|---------------------|



М.П.

ИНЖЕНЕР ОПС-1

УСЛУГА № 1

100

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 14.02.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3217/17 (02304216)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование ГЭП

1.2. Адрес (местоположение):

| | | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Субъект Российской Федерации | Москва | |
| Район (Административный округ) | Северо-Восточный | |
| Муниципальное образование | тип | район |
| | наименование | Алексеевский |
| Населенный пункт | тип | город |
| | наименование | Москва |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | улица |
| | наименование | Маломосковская |
| Номер дома | 9 | |
| Номер корпуса | - | |
| Номер строения | 1 | |
| Литера | - | |
| Иное описание местоположения | - | |

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 45,0 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: жилое здание

1.5. Этажность: _____
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1951

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: год обследования - 2003

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник



Л. С. Ярошук
(подпись) (инициалы, фамилия)



02 22 10 0083640 104

| | |
|--|--------------------------------|
| ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН | |
| НА ЧАСТЬ <u>1</u> этаж | КВАР. № <u>I, II</u> ПОМЕЩ. |
| КОРП. (СТР.) № <u>1</u> | ДОМ № <u>9</u> |
| ПО (УЛ./ПЕР.) <u>Маломосковская ул.</u> | |
| <u>Северо-Восточный административный округ</u> г. МОСКВЫ | |

h = 4.52 м

1 этаж

8.45
7.09
36.1
5.09
5.16
1.72
10.38

Северо-Восточное
Административное Бюро
г. Москва

14 22 300157

| | |
|--|-----------------------|
| Поэтажный план составлен по состоянию на | |
| 13 ноября 2003 г. | |
| Исполнитель | <u>Маханов Д. В.</u> |
| Проверил | <u>Тихонова С. В.</u> |
| 8 февраля 2011 г. 106 | |

Масштаб 1: 200

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Маломосковская ул., 9, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 13.11.2003

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Высота |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|---|--------|-------|--------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | в т.ч. | | |
| | | | | основ. | вспом. | | балк. | проч. | |
| 1 | 1 | служебное | 36,1 | 36,1 | | | прочая | | 452 |
| Итого по помещению | | | 36,1 | 36,1 | | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 36,1 | 36,1 | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 36,1 | 36,1 | | | | | |

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 13.11.2003

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Высота |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|---|--------|-------|--------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | в т.ч. | | |
| | | | | основ. | вспом. | | балк. | проч. | |
| 1 | 1 | служебное | 8,9 | 8,9 | | | прочая | | 452 |
| Итого по помещению | | | 8,9 | 8,9 | | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 8,9 | 8,9 | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 8,9 | 8,9 | | | | | |
| Итого по этажу 1 | | | 45,0 | 45,0 | | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 45,0 | 45,0 | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 45,0 | 45,0 | | | | | |
| Итого по зданию | | | 45,0 | 45,0 | | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 45,0 | 45,0 | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 45,0 | 45,0 | | | | | |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 20.11.2003г. N 2202751.

Экспликация на 1 странице

Исполнитель

Сидор

11.02.2011 г.
Северо-Восточное
ТБТИ
Маханов Д.В.
1014 22 000157



02 22 10 0086563

107

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| | | | | | |
|---|--------------------|------------------|----------------|----------|---|
| Дата заполнения | 11.02.11 | ОБЪЕКТ | здание | | |
| Паспорт ГрБТИ № | | | 3217/17 | | |
| Адрес | Город | Москва | | | |
| | Округ | Северо-Восточный | Квартал № 3217 | | |
| Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.) | Маломосковская ул. | | | | |
| Дом | 9 | Корпус | - | Строение | 1 |
| Помещ.№ | - | | | | |
| Примечание | | | | | |

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|----|------|---------------|------|
| Общий процент износа % | 42 | на | 2003 | Год постройки | 1951 |
| Материал стен здания | кирпичный | | | | |
| Тип здания | нежилое | | | | |
| Тип помещения | - | | | | |
| Расположение помещения | - | - | | | |
| Степень технического обустройства | отопление центральное электричество | | | | |
| Высота потолков | h=4,52 | | | | |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 20.11.2003г. № 2202751.

Внр технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник Л.С.Ярошук

"11" февраля 2011 г.



М.П.

Исполнитель Маханов Д.В.

14 22 300157


14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

Склад, 163 м²
 в офисном здании «в Кулаковом переулке, 9Ас2»
 Москва, СВАО, р-н Алексеевский, пер. Кулаков, 9Ас2 На карте
 Алексеевская

13 фото



163 м² Площадь -2 из 2 Этаж 3 м Выс. потолков Свободно Помещение

Аналитический отчет по зданию **Новое**
 В Кулаковом переулке, 9Ас2. Москва, переулок Кулаков, 9Ас2.

163 000 Р/мес.
 12 000 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

+7 905 716-89-31
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

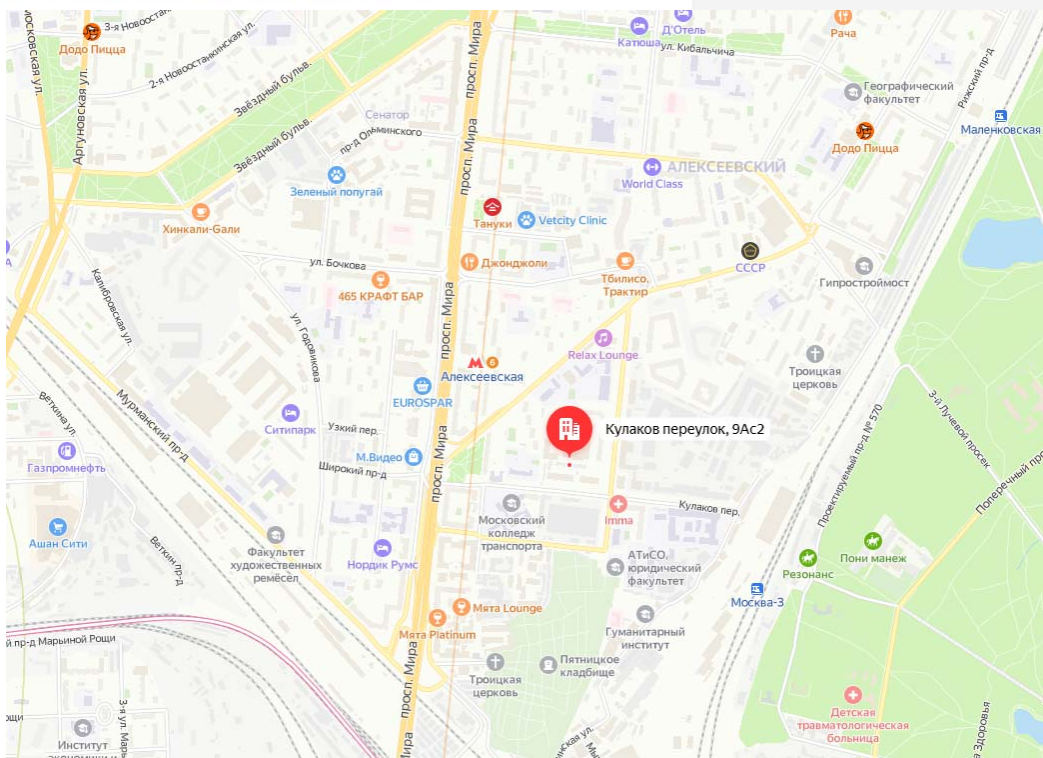
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Университет Мегалис
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Отдел аренды коммерческой недвижимости
 3.7 • 3

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ
 Продажа в БЦ «Омега 2»
 Продажа офисов от 24 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 1 500 м/м.
 м.Автозаводская. Офисы от 134 000 руб/м²
 +7 (495) 106-43-73
[Перейти на сайт](#)



<https://www.cian.ru/rent/commercial/269724223/>

Объект-аналог №2

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Новодмитровская ул., 5Ас3 На карте

М. Дмитровская · 10 мин. пешком М. Бутырская · 13 мин. пешком

В избранное

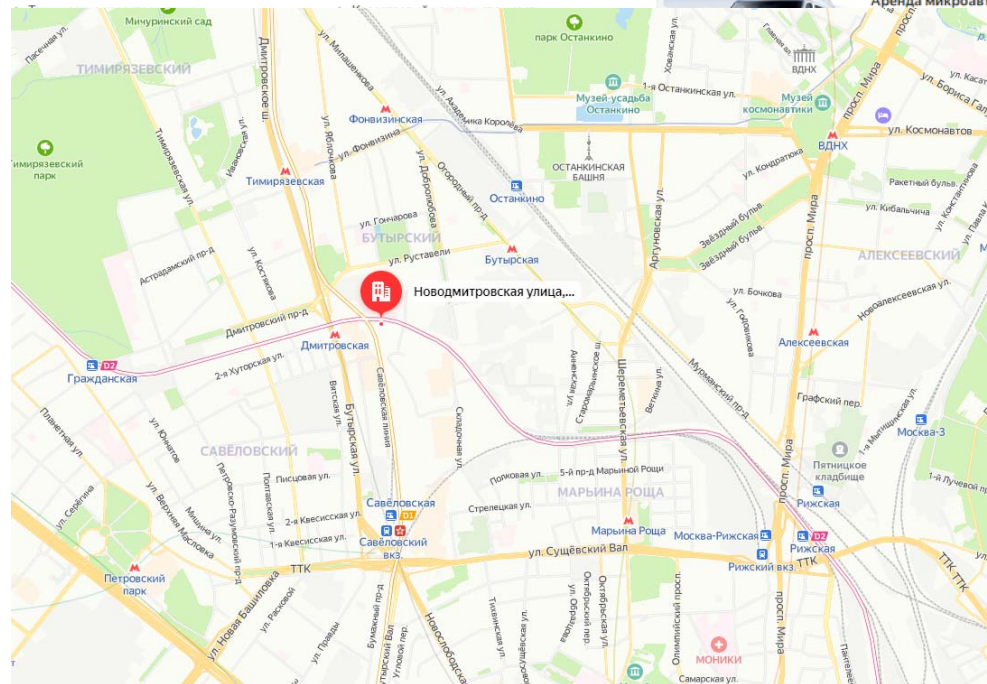


От 18 до 110 м² Площадь
3 из 6 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

Аналитический отчет по зданию Новое
На ул. Новодмитровская, 5Ас3. Москва, Новодмитровская улица, 5АС3.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Вакантные помещения и объявления с Циан



<https://www.cian.ru/rent/commercial/196567576/>

От 27 000
до 146 667 ₽/мес.
от 16 000 ₽ за м² в год

+7 966 047-86-19

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

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

Написать

CAPITAL METERS Коммерческий отдел

Профи PRO
Документы агентства проверены

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Нет отзывов
Опыт работы с 2010 года
Еще 28 объектов

CM²

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽

Купить

Славянский мир
Аренда помещений
RentAura

genta.ru


Узнать больше

Аренда микроавто-

Объект-аналог №4

Москва, СВАО, р-н Марьино роцца, ул. Суцёвский Вал, 31С1 [На карте](#)
▲ Марьино роцца · 7 мин. пешком М Савеловская · 11 мин. пешком
▲ Новослободская · 15 мин. пешком

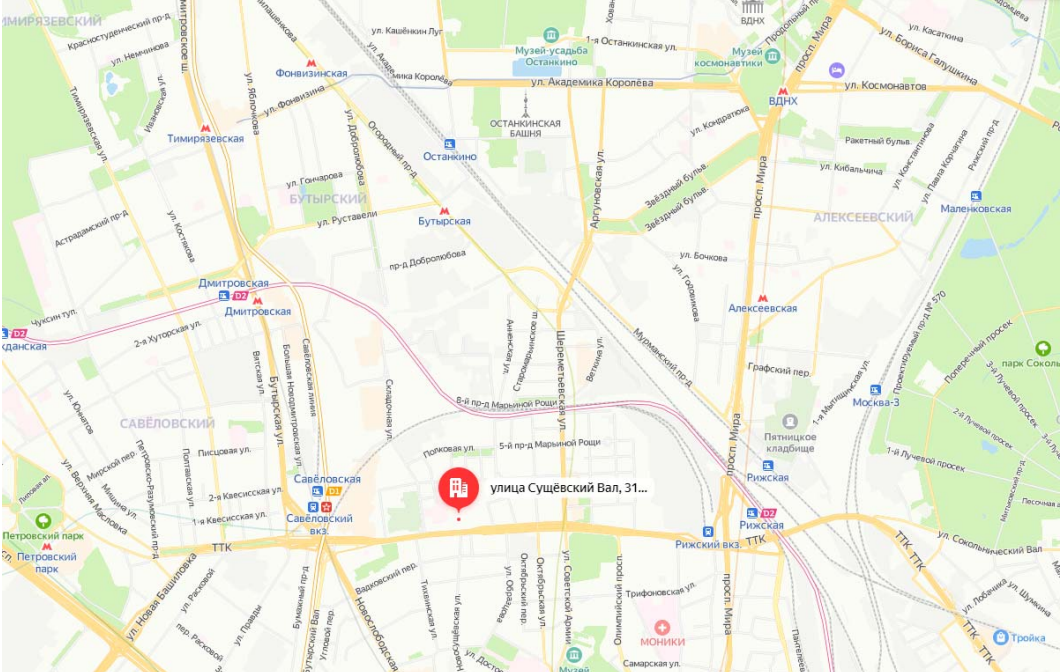
♥ В избранное



Видео 50 фото

От 120 до 444 м² 2 из 3 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

Аналитический отчёт по зданию **Новое**
Сириус, Москва, улица Суцёвский Вал, 31С1.



Бизнес-центр «Прайм Тайм»
7 мин. от м. Аэропорт. БЦ класса В», от 261 м²

<https://www.cian.ru/rent/commercial/272395954/>

Объекты-аналоги для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

Склад, 268 м²
Москва, СВАО, р-н Бибирево, ул. Корнейчука 40 [На карте](#)
▲ Бибирево · 7 мин. на транспорте ▲ Медведково · 8 мин. на транспорте
▲ Алтуфьево · 5 мин. на транспорте

В избранное

16 000 000 ₽
59 702 ₽ за м²
+7 985 528-89-04

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

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

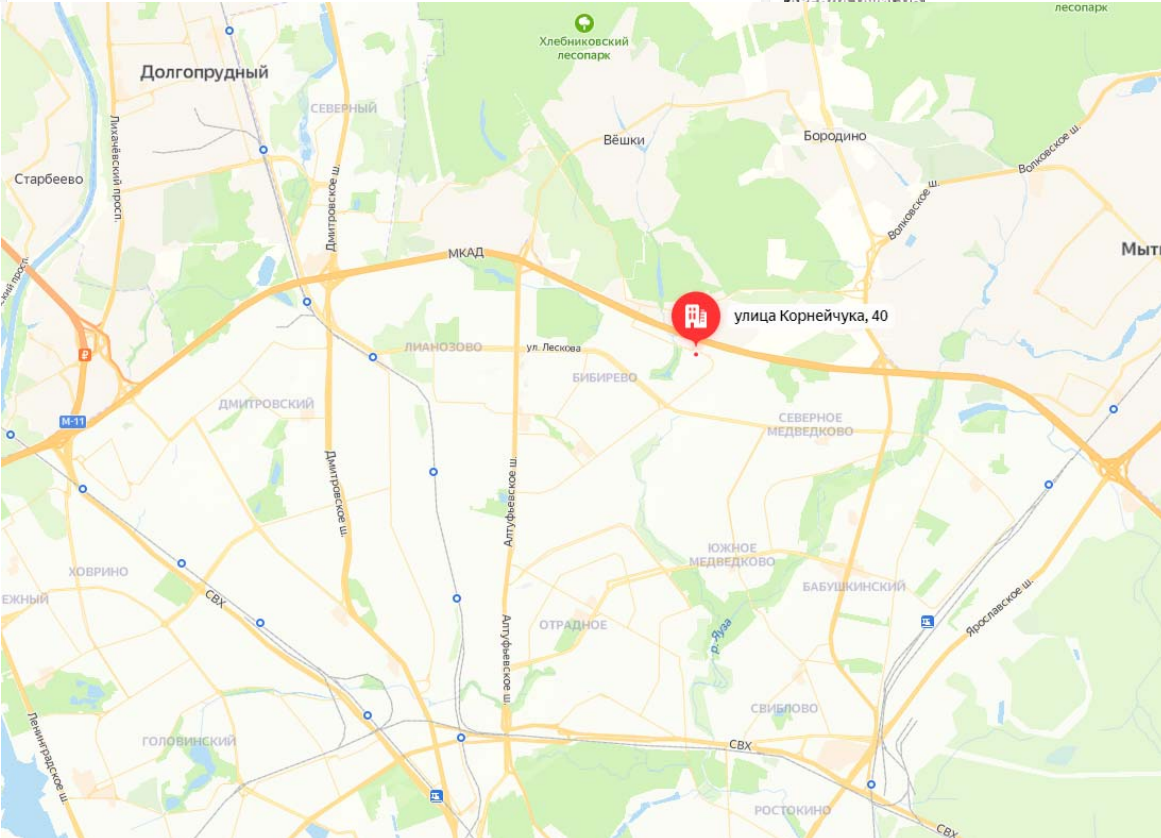
Написать

Виктория Горбунова
Опытный PRO
Документы агента проверены
Гарант
Нет отзывов
Опыт работы с 2005 года
Ещё 2 объекта

Аренда в БЦ «Каланчевская Плаза»
Аренда офисов от 19 м². От собственника. Развитая инфраструктура. м. Комсомольская
+7 (495) 021-73-86
[Перейти на сайт](#)

Бизнес-центр «Симонов Плаза»
Аренда офисов от 30 м². Развитая инфраструктура. Паркинг. м. Автозаводская
+7 (495) 135-26-96

268 м² **-1 из 2** **3 м** **Свободно**
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение



<https://www.cian.ru/sale/commercial/275742089/>

Объект-аналог №2

Склад, 222,2 м²
Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Студеный проезд, 7Б [На карте](#)
▲ Медведково - 8 мин. пешком ▲ Бабушкинская - 36 мин. пешком

В избранное

19 000 000 Р
85 509 Р за м²
Следить за изменением цены

+7 910 086-81-26
+7 910 086-74-17

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

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

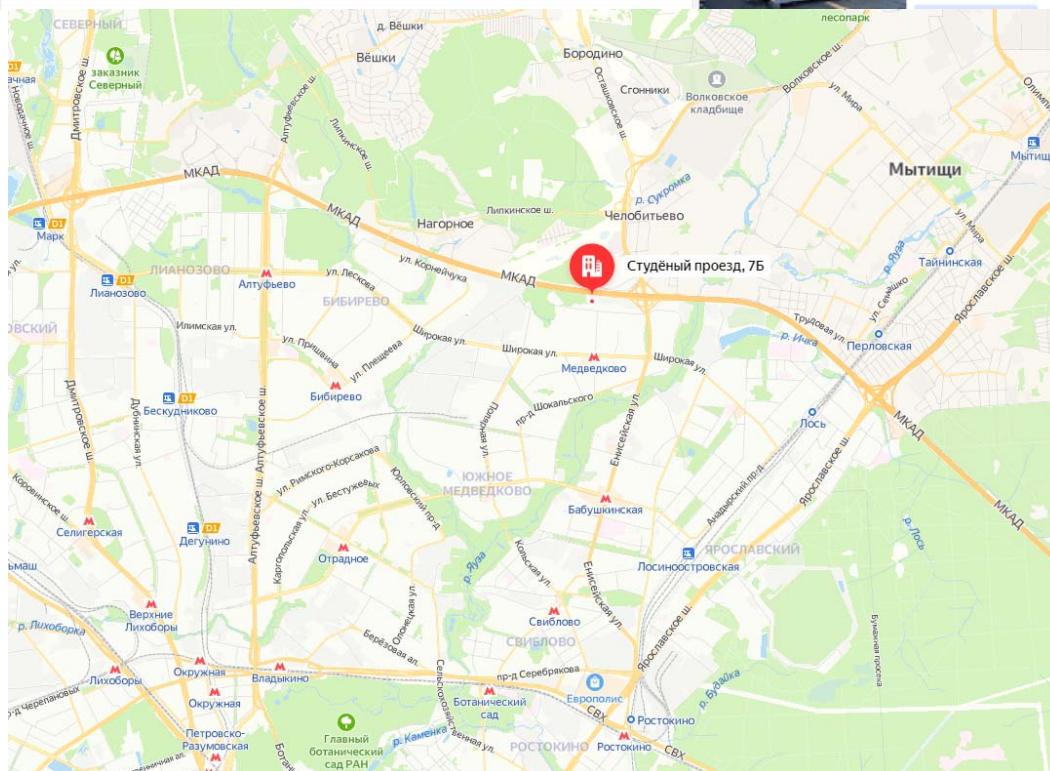

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Фаворит групп
Документы проверены

Реклама
Внутренняя отделка сауны под ключ!
Расчитать смету
[saunawizard.ru](#)
Узнать больше

Реклама
Металлические вагончики VANDA. Цены 2021 года!
[spk-vanda.ru](#)

14 фото

222,2 м² -1 из 6 3,5 м Свободно
Площадь Этаж Выс потолков Помещение



<https://www.cian.ru/sale/commercial/269760385/>

Объект-аналог №3

Свободное назначение, 668 м²
 Москва, СВАО, р-н Свиблово, Снежная ул., 17К1 [На карте](#)
 📍 Свиблово - 4 мин. пешком 📍 Ботанический сад - 13 мин. пешком

📷 11 фото

668 м² **-1 из 5** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Продаются 2 помещения с отдельными входами со стороны улицы Снежная (в каждом есть запасной выход в подвезд жилого дома) общей площадью 510 квадратных метров. Возможно объединение в одно

32 400 000 Р +
 48 503 Р за м²
+7 965 110-20-84
+7 965 110-27-36

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

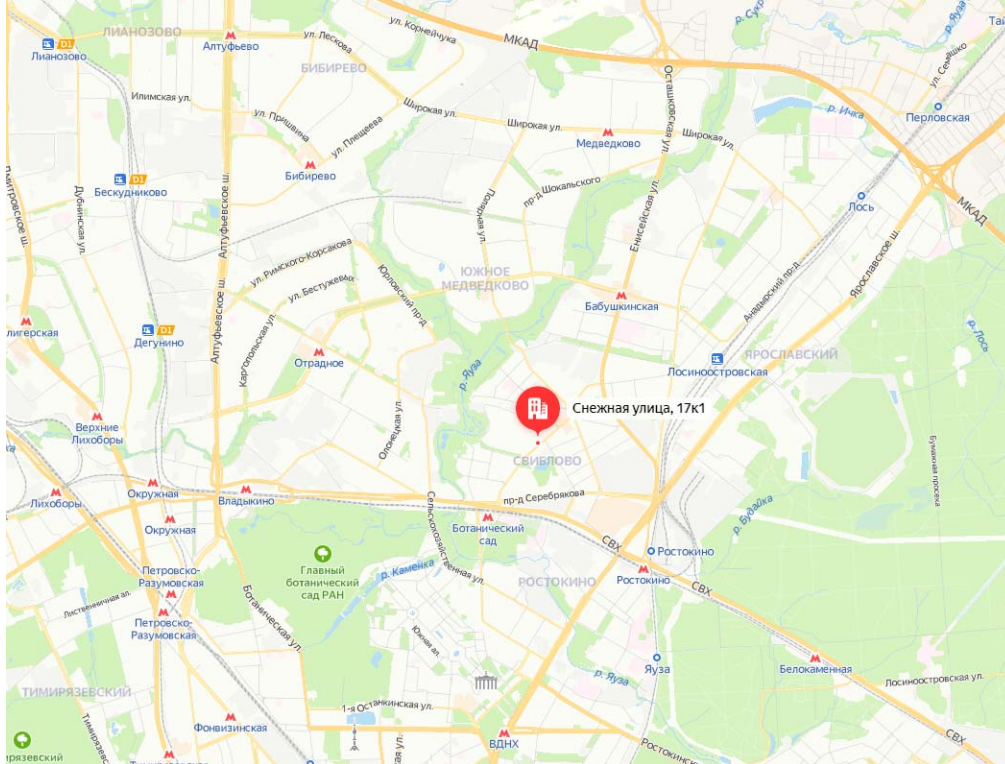
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 11211357

ПРОДАЖА ОФИСОВ
 Продажа в БЦ «Омега-2»
 Продажа офисов от 24 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 1 500 м/м. м.Аэроповодская. Офисы от 134 000 руб/м²
 +7 (495) 106-43-73
[Перейти на сайт](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ
 Продажа в БЦ «Омега-2»
 Продажа офисов от 24 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 1 500 м/м. м.Аэроповодская. Офисы от 134 000 руб/м²
 +7 (495) 106-43-73
[Перейти на сайт](#)



<https://www.cian.ru/sale/commercial/158475129/>

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

| ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0327R/776/0000003/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|-------------------------|--|-------------------------|---|------------|---|-------------------|---|------------|---|------------------|---|------------|---|------------------|--|--|
| г. Москва | | 23 ноября 2020 г. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| СТРАХОВЩИК | АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС») 123056, город Москва, улица Красина, дом 27 строение 2, эт 4 пом XXXIV ком 3-8 ОГРН 1027700560656 от 21 декабря 2002 г. ИНН/КПП 7704205198/770301001 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | Страховая сумма составляет: 1 100 001 000.00 руб. (Один миллиард сто миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. | Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 587 600,00 руб. (Один миллион пятьсот семьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 3-мя взносами в следующем порядке: | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th></th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> <td>1 февраля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2022 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2023 г.</td> </tr> </tbody> </table> | Взнос | Сумма, руб. | | Оплачивается в срок до: | 1 | 529 200.00 | Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек | 1 февраля 2021 г. | 2 | 529 200.00 | Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек | 1 января 2022 г. | 3 | 529 200.00 | Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек | 1 января 2023 г. | | |
| Взнос | Сумма, руб. | | Оплачивается в срок до: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 529 200.00 | Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек | 1 февраля 2021 г. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 529 200.00 | Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек | 1 января 2022 г. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 529 200.00 | Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек | 1 января 2023 г. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан сплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|--|--|-----------------------------------|---|---------------|----------|------------------------------|-------------|-------------------|--|
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ | <p>включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p> | | | | | | | | | |
| ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | <p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p> | | | | | | | | | |
| ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ | <p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> | | | | | | | | | |
| СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ | <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p> | | | | | | | | | |
| ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН | <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1" data-bbox="496 1003 1394 1189"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p> | | Сумма страхового возмещения, руб. | Максимальный срок выплаты (рабочие дни) | До 40 000 000 | 5 (Пять) | От 40 000 001 до 200 000 000 | 10 (Десять) | Свыше 200 000 000 | Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней |
| Сумма страхового возмещения, руб. | Максимальный срок выплаты (рабочие дни) | | | | | | | | | |
| До 40 000 000 | 5 (Пять) | | | | | | | | | |
| От 40 000 001 до 200 000 000 | 10 (Десять) | | | | | | | | | |
| Свыше 200 000 000 | Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней | | | | | | | | | |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | <p>Российская Федерация</p> | | | | | | | | | |
| ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ | <p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p> | | | | | | | | | |
| ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ | <p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 5673, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Шатрова Анна, тел.: 8(499) 250-00-70, эл. почта: an_shatrova@mail.ru</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p> | | | | | | | | | |
| ПРИЛОЖЕНИЯ: | <p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p> | | | | | | | | | |
| <p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС»)</p>  | <p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  | | | | | | | | | |
| <p>в лице Заместителя директора по Юридическим вопросам Ольги Викторовны, действующего на основании Устава</p> | <p>в лице Заместителя руководителя Корпоративного блока Московского Регионального Центра АО «АльфаСтрахование» Расватгаева А.В., действующего на основании Доверенности № 0861/20 от «23» октября 2020 г.</p> | | | | | | | | | |

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0691R/776/90070/6
 Исл. Кожемякин А.А. +74957880999/5673





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Удостоверяет, что член СРО Ассоциация «МСО»

Бухтояров

Владимир Валерьевич

является членом Экспертного Совета
саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

с 23 ноября 2018 года

(избран на Общем собрании членов Ассоциации «МСО»)



Председатель Экспертного Совета
СРО Ассоциация «МСО»

 Г.Г.Окуневич

г. Ростов-на-Дону
2018 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ


ПП № 070482

Настоящий диплом выдан Бухтарову (фамилия, имя, отчество)
Владимиру Валерьевичу
 в том, что он(а) с "03" марта 2004 г. по "14" мая 2004 г.
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
повышения квалификации специалистов
образовательного учреждения государственного высшего профессионального образования
Финансовой академии при Правительстве РФ
 по программе "Оценка стоимости недвижимости"
специализации "Оценочная деятельность"
специальности "оценочная деятельность"
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от "14" мая 2004 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Бухтарова
(фамилия, имя, отчество)
Владимира Валерьевича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости недвижимости (бизнеса)
(специализация)

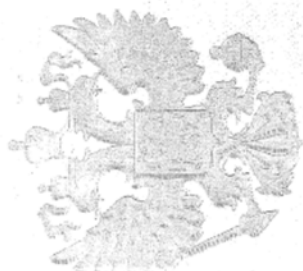
Город Москва

Президент государственной
 аттестационной комиссии
Григорьев
(подпись)
 Директор



МФб Госатт. 1956. Зад. 96-7974.

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 687-МПК



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Буртаеву
(фамилия, имя, отчество)
Владимиру Валерьевичу
 в том, что он(а) с 16 мая 2007 г. по 30 мая 2007 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственной академии
(наименование)
промышленного менеджмента имени И.И. Гастру
образовательного учреждения (полное наименование профессионального образователя)
 по программе "Специальная деятельность"
(наименование программы профессионального образования)

в объеме 108 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|-------------------------------------|------------------|---------------|
| <u>Обязательные дисциплины</u> | <u>72</u> | |
| <u>Дисциплины по выбору</u> | <u>32</u> | |
| <u>Итоговый комплексный экзамен</u> | <u>4</u> | <u>хорошо</u> |

Прошел(а) оценку в (на) Государственной академии
(наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) работу на тему Государственная политика в области
(наименование темы)



Ректор (директор)

Секретарь

Город Ярославль 100 2007
Миря Голыши, 1996.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 5377

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

УУ 011745

Настоящее удостоверение выдано **Бухтоярову**
(фамилия, имя, отчество)
Владимиру Валерьевичу

в том, что он(а) с **05 марта 2015 г.** по **28 марта 2015 г.**

прошел(а) обучение в **федеральном государственном
бюджетном образовательном учреждении высшего
профессионального образования «Московский государственный
юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»**

по программе **повышения квалификации**
(наименование темы, программы,
дополнительного профессионального образования)
**«Финансово-экономическая
судебная экспертиза»**

в объеме **104 час.**
(количество часов)

Город **Москва** _____
Директор (директор) _____
Секретарь **Евдокимов**
2015 _____
ГОД



Удостоверение является документом
установленного образца о повышении квалификации

Регистрационный номер **ОДПП-1651**

ООО «ЦОС» г. Москва 2014 г. Форм № 18-01/04

| | | |
|---|--|---|
| ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0327R/776/0000008/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ |
| г. Москва | | 09 декабря 2021 г. |
| <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> | | |
| СТРАХОВЩИК | АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593. | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | Оценщик Бухтояров Владимир Валерьевич Адрес регистрации или ИНН: 504309032070 | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | Страховая сумма составляет: 31 000 000.00 руб. (Тридцать один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы | |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) | |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. | Страховая премия по настоящему Договору составляет 11 200.00 руб. (Одиннадцать тысяч двести рублей ноль копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях. | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору. | |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в период с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. | |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ | Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения. | |

| | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------------|---|---------------|----------|------------------------------|-------------|-------------------|--|
| ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. | | | | | | | | |
| ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ | По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. | | | | | | | | |
| СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ | По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования. | | | | | | | | |
| ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН | Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="451 701 1412 891"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования. | Сумма страхового возмещения, руб. | Максимальный срок выплаты (рабочие дни) | До 40 000 000 | 5 (Пять) | От 40 000 001 до 200 000 000 | 10 (Десять) | Свыше 200 000 000 | Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней |
| Сумма страхового возмещения, руб. | Максимальный срок выплаты (рабочие дни) | | | | | | | | |
| До 40 000 000 | 5 (Пять) | | | | | | | | |
| От 40 000 001 до 200 000 000 | 10 (Десять) | | | | | | | | |
| Свыше 200 000 000 | Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней | | | | | | | | |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация | | | | | | | | |
| ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ | Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика. | | | | | | | | |
| ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ | Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Шатрова Анна, тел.: 8(499) 250-00-70, эл. почта: an_shatrova@mail.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть | | | | | | | | |
| ПРИЛОЖЕНИЯ: | 1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г. | | | | | | | | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: Бухтояров Владимир Валерьевич | СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г. | | | | | | | | |

Договор (Перичный/Пролонгация) - 0327R/776/0000008/20
Исл. Кожемякин А.А. +74957880999#5673

