

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-45/22-1-11

**Об оценке недвижимого имущества – нежилого помещения площадью 220,3 кв.м, кадастровый номер 77:05:0012006:6169, расположенное по адресу:
г. Москва, ул. Ключевая, д. 4, корп. 2**

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**

«Об оценке недвижимого имущества – нежилого помещения площадью 220,3 кв.м, кадастровый номер 77:05:0012006:6169, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ключевая, д. 4, корп. 2» от 13 июля 2022 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-45/22-1-11 от 13 июля 2022 г, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

- без учета НДС – **14 125 000 (Четырнадцать миллионов сто двадцать пять тысяч) рублей.**
- с учетом НДС – **16 950 000 (Шестнадцать миллионов девятьсот пятьдесят тысяч) рублей.**

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

Работа по оценке рыночной стоимости объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли 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
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
7.2.2. 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	17
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	21
7.4. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	23
7.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	23
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.....	26
8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	26
8.1.1.1. Обзор социально-экономической обстановки в РФ	26
8.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	26
8.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки...34	34
8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	34
8.5. Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость..... Ошибка! Закладка не определена.	
8.6. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам первого полугодия 2019 года	35

8.7. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.....	43
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	51
9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	51
Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке	51
Процесс оценки	53
9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	58
9.2.1. Доходный подход.....	58
9.2.1.1. Описание применения доходного подхода к оценке.....	58
9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	59
9.2.1.3. Определение арендной ставки	61
9.2.1.4. Определение чистого операционного дохода и расчёт стоимости	69
9.2.2. Сравнительный подход	72
9.2.2.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке.....	72
9.2.2.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	74
9.2.3. Затратный подход	81
9.2.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке	81
9.3. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	82
10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ	84
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	85
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	94
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	102

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>1. Объект оценки</i>	Недвижимое имущество: нежилое помещение площадью 220,3 кв.м, кадастровый номер 77:05:0012006:6169, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Ключевая, д. 4, корп. 2
<i>2. Состав объекта оценки, сведения для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	Недвижимое имущество: нежилое помещение площадью 220,3 кв.м, кадастровый номер 77:05:0012006:6169, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Ключевая, д. 4, корп. 2
<i>3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</i>	Выписка из ЕГРН от 04.07.2022 № 99/2022/478096029; Выписка из технического паспорта на здание от 29.12.2015 г.; Экспликация; Поэтажный план; Справка БТИ о состоянии здания от 28.12.2015 г.
<i>4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости</i>	Право собственности
<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 г.
<i>10. Допущения, на которых должна основываться оценка</i>	<p>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.</p> <p>2. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в документах, предоставляемых Исполнителю.</p> <p>3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту недвижимости.</p> <p>4. Оценщик не обязан приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки,</p> <p>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.</p> <p>6. Оценка производится без учета ограничений и обременений.</p>
<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 приложенных 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.sgomso.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, этаж 4, помещение XXXIV, комнаты 3-8
Фактический 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	cc@valcenter.ru, info@valcenter.ru
Сайт в сети Интернет	www.valcenter.ru
Номер и дата регистрации МРП	№ 663.157 от 20.09.1999 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7704205198
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 № 11 от 07.07.2022 г.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	Недвижимое имущество: нежилое помещение площадью 220,3 кв.м, кадастровый номер 77:05:0012006:6169, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Ключевая, д. 4, корп. 2
-----------------------	--

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

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
Сравнительный подход	16 580 000
Доходный подход	11 670 700
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 – **14 125 000 (Четырнадцать миллионов сто двадцать пять тысяч) рублей.**
- с учетом НДС – **16 950 000 (Шестнадцать миллионов девятьсот пятьдесят тысяч) рублей.**

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-45/22-1-11

6.7. Дата составления отчета

Дата составления отчета – 13 июля 2022 г.

Дата проведения осмотра – 07 июля 2022 г.

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 Недвижимое имущество: нежилое помещение площадью 220,3 кв.м, кадастровый номер 77:05:0012006:6169, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Ключевая, д. 4, корп. 2.

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

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН от 04.07.2022 № 99/2022/478096029;
- Выписка из технического паспорта на здание от 29.12.2015 г.;
- Экспликация;
- поэтажный план;
- Справка БТИ о состоянии здания от 28.12.2015 г.;

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 № 99/2022/478096029, оцениваемое помещение 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

Согласно Справке о балансовой стоимости, остаточная стоимость оцениваемого имущества на 01.01.2019 составляет 741 571,41 рублей.

7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно Выписке из ЕГРН от 07.11.2019 г. № 99/2019/293761223 на оцениваемое помещение, обременения не зарегистрированы.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, на дату оценки не имеется действующих договоров аренды на оцениваемые нежилые помещения.

Таким образом, объект оценки свободен от обременений.

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	
Правообладатель	АО "Мосгаз"	Выписка из ЕГРН от 07.11.2019 г.
Обременения	Не зарегистрировано	№ 99/2019/293761223;
Кадастровый номер	77:05:0012006:6169	Росреестр (https://rosreestr.ru)
Кадастровая стоимость, руб.	22 298 906,99	
Физические характеристики		
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	
Функциональное назначение	Нежилое	
Общая площадь, кв. м	220,3	
Номер помещения на поэтажном плане	Пом. II, ком. 1-5, 5а, 5б, 6, 7, 7а, 8, 15, 15а	
Тип планировки	Кабинетная	
Высота потолков	2,67	
Качество отделки	Требует ремонта	Выписка из технического паспорта на здание от 29.12.2015 г.;
Год постройки здания	1986	Экспликация;
Этаж/Этажность	2/2	Визуальный осмотр
Материал стен	Панельные	
Инженерные коммуникации в т. ч.:		
водопровод	Централизованный	
канализация	Централизованная	
отопление	Централизованное	
электроснабжение	Есть	
вентиляция	Приточно-вытяжная	
Лифты	Нет	

Источник: данные Заказчика

Осмотр объекта оценки был проведен 07.07.2022 г. Фотографии объекта оценки представлены ниже.

Фотоматериалы



Фотография 1



Фотография 2



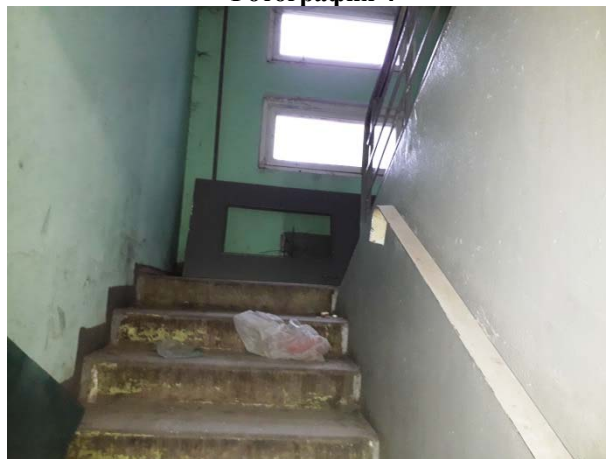
Фотография 3



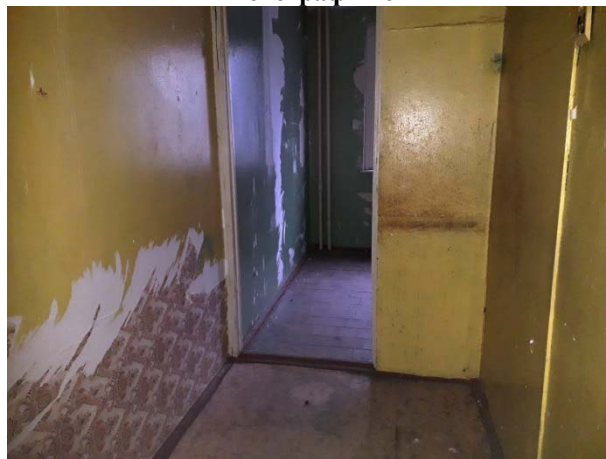
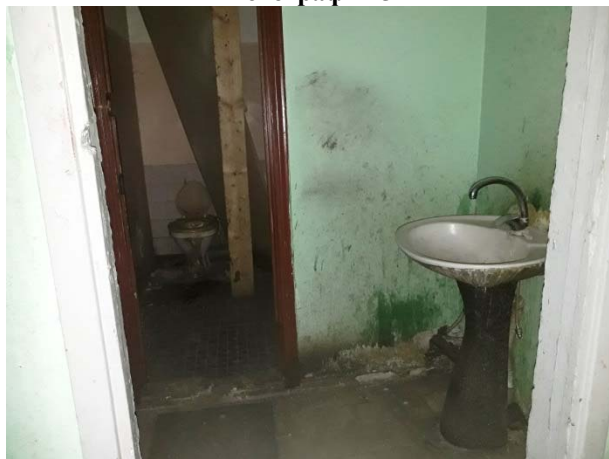
Фотография 4



Фотография 5



Фотография 6



Фотография 7



Фотография 9

Источник информации: данные визуального осмотра

Фотография 8



Фотография 10

7.2.4. Сведения о месторасположении объекта оценки

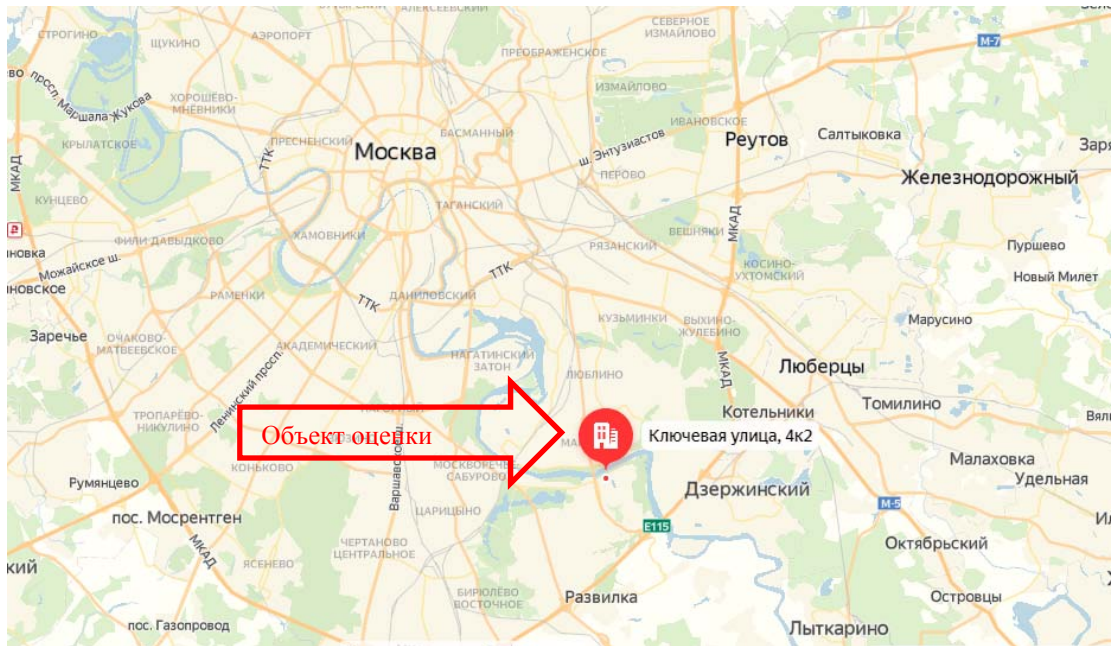
Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Ключевая, д. 4, корп. 2.

Табл. 3

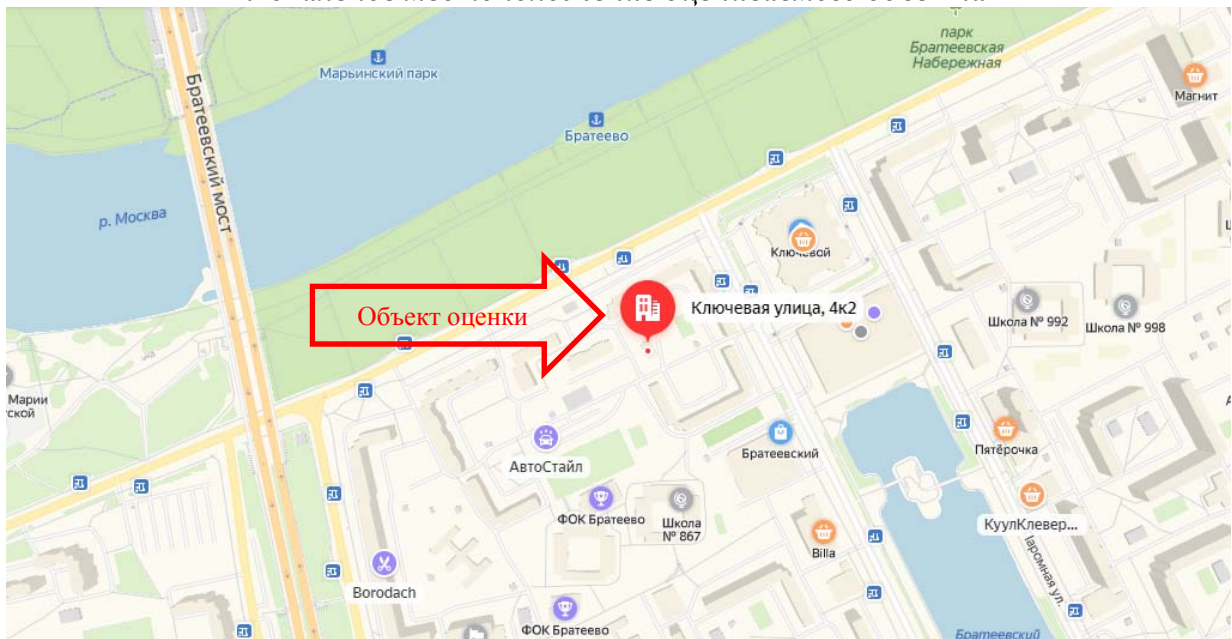
Описание местоположения оцениваемого недвижимого имущества

Значение	Показатель
Адрес оцениваемого объекта	г. Москва, ул. Ключевая, д. 4, корп. 2
Округ, район	ЮАО, Братеево
Ценовая зона	Между ТТК и МКАД
Линия застройки	Внутри квартала
Ближайшая станция метро	Алма-Атинская
Удаленность от метро	от 10 до 15 минут пешком
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В непосредственной близости расположены объекты торгового и административного назначения, жилые дома и объекты социальной инфраструктуры
Плотность (полнота) застройки	Высокая
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

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 объекта¹

Район **Братеево** входит в состав 16-и районов Южного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 763 гектара в нём насчитывается 9 улиц и 2 станции метро: "Алма-Атинская" и "Борисово". Численность проживающего здесь населения составляет более 100 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Братеево и прочие районные органы власти. Район Якиманка граничит с районом Хамовники, Тверским районом, районом Замоскворечье, Даниловским районом (Южный округ (ЮАО)), Донским районом (Южный округ (ЮАО)) и Гагаринским районом (Юго-Западный округ (ЮЗАО)).

¹ Источник информации: <http://street-moscow.ru/yuzhnyj-okrug/rajon-moskvoreche-saburovo.html>

Граница района Братеево проходит: по оси русла реки Городни, далее по восточным границам Борисовского пруда и владения № 29 по улице Борисовские пруды, оси русла реки Москвы, по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог) до Бесединского путепровода, далее на северо-запад по оси проезда на Братеевский мост до реки Городни.

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Братеево: Зябликово, Капотня (ЮВАО), Марьино (ЮВАО), Москворечье-Сабурово, Южное Орехово-Борисово и Северное Орехово-Борисово.

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 визуальному осмотру, здание, в котором расположены оцениваемые помещения, требует проведения ремонта.

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.

Учитывая загрузку здания арендаторами, его эффективную эксплуатацию и конкурентные преимущества, 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, помещение на дату оценки не используется.

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.²

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 обстоятельства³.

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 сделки⁴.

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.⁵

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

²http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvapoo.

³Пример. 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.

⁴Примечание. 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.

⁵Пример. 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 городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

- **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 репрофилирования 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 Братеево (ЮАО). Оцениваемое помещение находится на удалении 890 м от ст. м. Алма-Атинская.

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. Оценщиком были проведены телефонные переговоры со специалистами компаний, занимающихся сделками с объектами коммерческого назначения в Московском регионе.

Табл. 6.

Сроки экспозиции объектов коммерческой недвижимости

18. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	4	8

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

Вывод: Согласно данным портала Статриэлт, средний срок реализации для помещений и зданий административного (офисного) назначения составляет в среднем **6 месяцев**.

Таким образом, оцениваемое помещение 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 помещения, площадь, местоположение не накладывают ограничений на его использование. По мнению Оценщика, физически реализуемыми является использование объекта в качестве офисного помещения.
Законодательно разрешенное использование	Согласно предоставленным документам, назначение оцениваемого помещения – нежилое, объект оценки является объектом нежилого фонда. Соответственно, использование объекта в качестве жилого юридически запрещено. Основными коммерческими функциями при использовании нежилых помещений, которые являются отдельно стоящим зданием, 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 офисного помещения обеспечивает чистый доход владельцу объекта недвижимости и является оптимальным с точки зрения максимальной продуктивности.

Проведенный выше анализ использования нежилого встроенного помещения позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, соответствующим критериям юридической допустимости, физической осуществимости и

экономической целесообразности соответствует использование в качестве офисного помещения.

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 офисного помещения.

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 РФ

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 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 основе 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 жил. 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			
37.	- доходы		+25,9	
38.	- расходы		+10,8	
39.	- 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://statrelt.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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
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 расчете 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 помещение площадью 220,3 кв.м, кадастровый номер 77:05:0012006:6169, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Ключевая, д. 4, корп. 2.

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 помещения: нежилое, встроенное помещения;
- этаж расположения –2 этаж;
- условия парковки – стихийная;
- состояние отделки – требует ремонта;
- объект обеспечен всеми инженерными коммуникации в объеме, достаточном для его функционирования в соответствии с наиболее эффективным использованием;
- на дату оценки объект оценки не используется.

Таким образом, объект оценки относится к офисной недвижимости.

8.6. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам первого полугодия 2022 года⁶

Основные тренды

В начале 2022 года (январь-февраль) наблюдалась высокая активность на рынке офисной недвижимости. Все жили в парадигме конца 2021 года – уровень вакансии постепенно снижается, оказывая давление на ставки аренды в сторону роста. Однако последний месяц первого квартала скорректировал планы – санкции, макроэкономическая и геополитическая ситуации, высокая волатильность доллара и неопределенность заставила многих игроков рынка встать на паузу или вообще отказаться от намеченных планов.

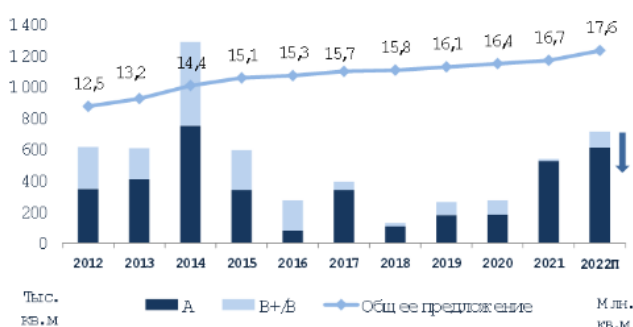
Рынок офисной недвижимости не так быстро реагирует на развитие макроэкономической ситуации, поэтому изменение индикаторов в офисном сегменте мы увидим не ранее чем через полгода. Однако уже сейчас понятно, что деловая активность сократится, количество новых сделок значительно снизится, а работы по пересогласованию договоров аренды и оптимизации офисных пространств будет много.

За последние 10 лет иностранные компании арендовали в Москве около 2,8-3 млн кв. м, преимущественно в офисах класса А, что в целом составляет не менее 16% от общего объема рынка качественных офисных площадей на конец I квартала 2022 г., и более 50% общего объема класса А. Какая-то часть иностранных арендаторов, а также их партнерских бизнесов, безусловно, сократит свои площади или вовсе уйдет, что добавит на офисный рынок вакантных площадей в классе А, по нашим предварительным оценкам, около 600–800 тыс. кв. м.

Предложение

Объем нового строительства класса А и В+ по итогам 2022 года может составить около 714 тыс. кв. м. Отметим, что уже сейчас, порядка 35% офисных площадей (250 тыс. кв. м) из данного объема арендованы или проданы. Тем не менее цифры по вводу скорее всего скорректируются в меньшую сторону, до 500–550 тыс. кв. м, учитывая выросшую стоимость финансирования, строительных материалах и оборудования, а также задержки в поставках. Прогнозы же по вводу на 2023-2024 гг. скорее всего существенно снизятся. Таким образом, в течение 2022 года в новых объектах на рынке появится около 300-400 тыс. кв. м свободных площадей, с учетом как задержек по вводу новых объектов, так и ожидаемого выхода из уже заключенных предварительных договоров некоторых компаний.

Динамика прироста нового предложения на офисном рынке Москвы с прогнозом на 2022 г.



⁶Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по данным компании Knight Frank https://kf.expert/?utm_source=knightfrank_search

Объект	Адрес	Офисная площадь, кв. м	Предполагаемый квартал ввода
AFI Square	улица Грузинский Вал, 11	78 992	2 квартал 2022
ComCity (фаза Bravo)	Киевское шоссе, 22-й км, 6с1	61 600	2 квартал 2022
DM Tower	Варшавское шоссе, 9с7	31 800	2 квартал 2022
Парк Легенд	Автозаводская улица, 23	90 677	3 квартал 2022
Lucky	2-я Звенигородская улица, 12 (строение 1,2,6,18)	24 001	3 квартал 2022
STONE Towers (Tower A)	Бумажный проезд, 19с5	10 170	3 квартал 2022
Алкон III	Ленинградский проспект, 34	11 253	4 квартал 2022

Вакантность

По предварительным данным уровень вакантности по итогам I квартала 2022 года сократился во всех классах, что является следствием высокой деловой активности первых двух месяцев 2022 года.

Уровень вакансии в качественных объектах класса А сократился на 0,6 п. п по сравнению с концом 2021 года и составил 10,8%.

По результатам первых трех месяцев 2022 года доля вакантных площадей в объектах класса В+ также изменилась на -0,6 п. п. по сравнению с концом 2021 годом и составила 8,4%.

Средний уровень вакансии на офисном рынке (в совокупности по классам А, В+ и В) сократился на 0,5 п. п. и составил 9%.

По нашим прогнозам, две ключевые тенденции будут оказывать влияние на уровень вакансии в 2022 году: с одной стороны – перенос ввода части новых объектов на 2023 год, а с другой – очень ограниченное количество новых сделок, сжатие или уход с рынка некоторых иностранных и российских компаний, бизнес которых пострадал из-за санкций и изменений в геополитической ситуации. Таким образом, мы оцениваем, что вакансия в классе А с 10,8%, даже с учетом относительно небольшого ввода свободных площадей, увеличится до уровня в 25-30% в классе А, и до 16-18% на рынке в целом.

Вакансия в классе А будет увеличиваться, но ее рост будет неоднородным. Наибольший удар придется на крупные блоки в диапазоне 1 000 - 3 000 кв. м, которые высвободятся из-за съезда иностранных компаний или сжатия бизнеса. В свою очередь небольшие офисные блоки до 150 кв. м в бизнес-центрах класса А будут востребованы со стороны мелкого и среднего бизнеса, собственники которого воспользуются рыночной конъюнктурой для улучшения местоположения и качества своего офиса

Ставки аренды

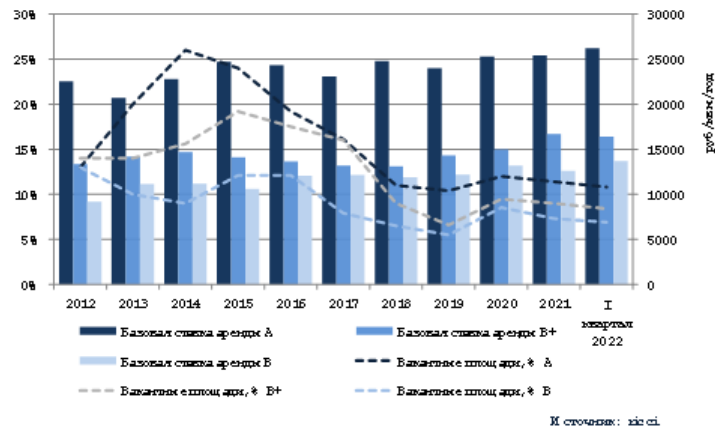
Средневзвешенная ставка аренды по итогам I квартала 2022 года в классе А увеличилась по сравнению с концом 2021 года на 3,1% и составила 26 200 руб./кв. м/год. Данный показатель не отражает поведения рынка в целом, а обусловлен техническим увеличением ставок в объектах, экспонируемых в долларах, на конец I квартала 2022 года.

Показатель средневзвешенной ставки аренды в бизнес-центрах класса В+ по итогам I квартала 2022 года практически не изменился по сравнению с концом 2021 года и составил 16 400 руб./кв. м/год.

Таким образом, ставки аренды в I квартале 2022 года, в основном, находились на уровне конца 2021 года, при этом вымывание бюджетных площадей в первые 2 месяца нового года и волатильность курса доллара в марте вызвали техническое увеличение средневзвешенной ставки в классе А. Однако, учитывая тенденцию ужесточения валютного регулирования в Российской Федерации в целом, те единичные объекты в Москве, где ставки аренды котируются в долларах, возможно будут вынуждены вскоре перейти к рублевому ценообразованию. Несмотря на то, что некоторые владельцы премиальных объектов уже индексировали запрашиваемые ставки в виду ожидаемой высокой рублевой инфляции, мы полагаем, что

постепенный рост вакансии в совокупности с инфляцией, но ограниченным появлением новых площадей, должны будут способствовать сохранению запрашиваемых ставок аренды, как минимум, в офисах класса А, на текущих уровнях в течение 2022 года.

Динамика средневзвешенной ставки аренды и уровня вакансии



<https://www.esm-invest.com/ru/Analysis-of-the-Moscow-office-real-estate-market-in-the-first-quarter-of-2022>

Анализ арендных ставок офисной недвижимости, схожей по местоположению и физическим характеристикам с оцениваемым объектом

№	Дата	Назначение	Общая площадь	Станция метрополитена	Адрес	Цена 1 кв. м./год, руб. без НДС	Комментарий	Источник
1	июль 2022	Офис	13	Братиславская	Москва, Братиславская ул., 5	20 567	Офисное помещение. Удобное расположение. Развитая инфраструктура рядом.	https://www.cian.ru/rent/commercial/219834865/
2	июль 2022	Офис	18	Царицыно	Москва, Каспийская ул, д.22	19 000	Предлагается в аренду офисное помещение площадью 18 кв.м. Коммунальные платежи включены (эл.энергия - счетчик)Парковка на территории - 4000 р/мес. УСН. ИФНС 24. Стоимость аренды: 19000 руб/м2/год (28500 руб в месяц) В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_18_m2_m_tsaritsyno_v_administrativnom_1846544302
3	июль 2022	Офис	12	Люблино	Москва, ул. Судакова, 10	15 833	БЦ Судакова Плаза. 1 кабинет 4 этаж, качественная отделка, готов к въезду, Отдельно оплачивается интернет и телефония.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12_m_540993666
4	июль 2022	Офис	17	Люблино	Москва, Таганрогская ул., 11к3	18 027	300 метров от метро Люблино. СОБСТВЕННИК предлагает помещение под тихий офис. Полуподвал жилого помещения с окнами. Рядом с офисом имеется санузел, в офисе имеется раковина, небольшая кухня. Офис сдается без мебели. Подойдет так же под интернет-магазин, швейную мастерскую, косметический салон, бухгалтерию. Официальный договор и предоставление юридического адреса. Электричество, домофон, интернет, входят в стоимость аренды.	https://www.cian.ru/rent/commercial/219834865/

№	Дата	Назначение	Общая площадь	Станция метрополитена	Адрес	Цена 1 кв. м./год, руб. без НДС	Комментарий	Источник
5	июль 2022	Офис, ПСН	430,0	Коломенская	Москва Судостроительная улица, 17 м. Коломенская	34 883	Сдается в аренду помещение 430 кв.м. Находится в 6 минутах ходьбы от станции метро Коломенская. Объект расположен на первом этаже густонаселенного жилого массива, 2 отдельных входа, высокие потолки 3.3 м и витринные окна с хорошей обзорностью и рекламным потенциалом. Выделенная электроэнергия 90 кВт, отличная транспортная и пешеходная доступность. Проведены мокрые точки и все необходимые коммуникации. Возможны различные планировки. Данное помещение находится в окружении множества социальных объектов и будет прекрасным решением для вашего бизнеса!	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_430.00_m_1816744993
6	июль 2022	Офис, ПСН	55,0	Севастопольская	Москва, Симферопольский бульвар 29к3	49 527	Предлагается в аренду помещение на Симферопольском проспекте ЮЗАО г.Москвы. Объект расположен на 1-ом этаже 17-ти этажного жилого дома. Ближайшая станция метро "Чертановская" - 10 минут пешком. Первая линия. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. В непосредственной близости остановки общественного транспорта. Район плотной жилой застройки. Отдельных вход с улицы. Рекламный потенциал. Вывеска на фасаде. Общая площадь: 55 кв.м.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_yuzao_55_metrov_1819840478
7	июль 2022	Офис, ПСН	120,0	Варшавская	Москва, Варшавское ш., 87	39 725	Помещение под офис возле метро Варшавское.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/metro_varshavskaya_sdayu_pomeschenie_120_m_1801751979
8	июль 2022	Офис, ПСН	80,0	Беляево	Москва, Москва, Беляево, Профсоюзная улица, 98к1	42 778	Торговое помещения площадью 80 кв.м. с отдельным входом.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sd

№	Дата	Назначение	Общая площадь	Станция метрополитена	Адрес	Цена 1 кв. м./год, руб. без НДС	Комментарий	Источник
							Свежий типовой ремонт, готово к эксплуатации. Огромные витринные окна, потолки 5, 5 метров (возможно сделать 2 эт.), санузел, гвс/хвс, отопление. Первый этаж жилого 9-ти этажного дома, общая с домом вентиляция.	am_pomeschenie_svobodnogo_n aznacheniya_80_m_1853137770

Табл. 9.

Анализ цен предложений на продажу офисной недвижимости, схожей по местоположению и физическим характеристикам с оцениваемым объектом

№	Дата	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Станция метрополитена	Адрес	Цена руб./кв. м. без НДС	Комментарий	Источник
1	июль 2022	Офис	70	Царицыно	Москва, Кантемировская ул., 5К3	142 857	Продается офисное помещение в Царицыно. Этаж - 1. Рядом поликлиника, остановка. Парковка во дворе дома. Оперативный показ.	https://www.cian.ru/sale/commercial/208961716/
2	июль 2022	Офис	71,3	Марьино	Москва, Перервинский бул., 21К1	140 252	Продам Офис площадью 71,3 м2 Использую как арендный бизнес, коммуналка 7 000 руб. Сдаю уже 3 года стоматологии, т.к. это друзья беру с них символически 80 000 руб в мес, сегодня можно сдать его за 100 000 руб. В собственности на физическое лицо, без залогов и обременений, оперативный показ, быстрый выход на сделку	https://www.cian.ru/sale/commercial/221607362/
3	июль 2022	Офис	143,8	Волжская	Москва, улица Чистова, 6А	146 036	Продаю помещение свободного назначения по адресу: г. Москва, ул. Чистова, д. 6А. Общая площадь 143, 8 кв. м. В помещении 3 отдельных входа. Сделан качественный ремонт.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_143.8_m_1566485479
4	июль 2022	Офис	78,0	Марьино	Москва, Верхние Поля ул, д.28	173 077	Продается ПСН с отдельным входом в шаговой доступности от метро в густо населенном районе. В помещении четыре изолированные комнаты, с/у с	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_pl_78_m2_m_bratislavskaya_v_zhilom_1123538624

№	Дата	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Станция метрополитена	Адрес	Цена руб./кв. м. без НДС	Комментарий	Источник
							хорошим ремонтом. Высота потолков 2,6м. Дом новый.	
5	июль 2022	Офис, ПСН	88,5	Нахимовский проспект	Москва, Кантемировская ул., 5К3	241 667	Продается нежилое помещение в доме бизнес класса 2004 года постройки (назначение помещения-нежилое). Вход в помещение со стороны Арх. Власова отдельный, парковка для посетителей свободная. Продавец-юр. лицо. До метро Новые Черемушки 7 мин. пешком. Возможен торг.	https://www.cian.ru/sale/commercial/217333897/
6	июль 2022	Офис, ПСН	60	Новые черемушки	Москва, Перервинский бул., 21К1	250 000	Помещение СВОБОДНОГО назначения. ПЕРВАЯ линия. ПЕРВЫЙ этаж. Жилой дом. Удобная и презентабельная входная группа. Функциональная планировка: просторный холл с ресепшн, раздевалкой и зоной ожидания для клиентов; рабочий зал с ремонтом с элементами ЕВРО, с большими, дорогими и качественными зеркалами; два кабинета свободного назначения с окнами; небольшая подсобная; санузел. Обжитой район с хорошей инфраструктурой, рядом Институт языкознания РАН, Институт проблем нефти и газа РАН, математический институт им. В.А. Стеклова РАН, физический институт П.Н Лебедева, школа 199.	https://www.cian.ru/sale/commercial/215534525/
7	июль 2022	Офис, ПСН	117,0	Академическая	Москва, улица Чистова, 6А	217 949	помещение свободного назначения, предыдущий арендатор мед клиника, помещение в хорошем состоянии планировка кабинетная, расположено на 1 вом этаже жилого дома, отдельный вход, доступ круглосуточный, есть дополнительный вход с обратной стороны (под разгрузку) рядом большой паркинг, мощности 30 квт.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117_m_1788628070

№	Дата	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Станция метрополитена	Адрес	Цена руб./кв. м. без НДС	Комментарий	Источник
8	июль 2022	Офис, ПСН	108,0	Чертановская	Москва, Верхние Поля ул, д.28	203 704	<p>собственность, юрлицо усн в собственности с 1998 года</p> <p>Продается помещение в жилом доме на 1 этаже свободного назначения , 3 кабинета,1 санузел,2 комнаты бытового назначения, ресепшен. Можно использовать под мед.центр, салон красоты, магазин, офис и т.д. Отдельный вход (есть запасной) В данный момент помещение находится в аренде под стоматологию до 1 июля. Собственник помещения юридическое лицо.</p>	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_108_m_1159860607

Выводы:

- В I–II кварталах 2022 года совокупный объем введенных офисных площадей составил 220 тыс. м², что уже на 75% больше совокупного результата 2021 года.
- Доля вакантных площадей на конец II квартала 2022 г. достигла уровня 10,8% в офисах класса А и 7,6% в офисах класса В.
- Ставка капитализации в сегменте офисной недвижимости составляет в среднем 11%.
- На открытом рынке представлено на продажу и для сдачи в аренду большое количество объектов, схожих с оцениваемым. Так, диапазон арендных ставок торгово-офисной недвижимости в Юго-восточном и Южном округе. Москвы составляет 15 000 - 49 000 руб./кв.м. в год (без НДС), цены продаж – 140 000 – 250 000 руб./кв.м. Высокий разброс цен связан с местоположением объектов и их физическим состоянием и т.д.

8.7. 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 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.

Далее приводиться обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов.

Торг

Корректировка вводилась, согласно Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Коэффициенты для внесения поправки на торг

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,23	6,87	14,02
Офисные объекты класса «В»	10,92	7,04	14,42
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,53	9,52	18,69
Офисные особняки	12,86	5,93	19,21

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,85	7,52	15,97
Офисные объекты класса «В»	10,93	7,92	16,35
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,21	8,25	18,37
Офисные особняки	12,48	6,22	17,53

Площадь

Анализ влияния общей площади объекта недвижимости на величину продажи/аренды объектов офисно-торгового назначения говорит о том, что при увеличении площади объекта недвижимости цена за единицу площади уменьшается.

Корректировка на площадь вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Табл. 11

Коэффициенты для внесения поправки на площадь

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100–300	300–1000	1000–3000	3000–10000	10000 И БОЛЕЕ
	<100	1,00	1,15	1,29	1,44	1,59	1,75
	100–300	0,87	1,00	1,12	1,25	1,38	1,52
	300–1000	0,78	0,89	1,00	1,12	1,23	1,36
	1000–3000	0,69	0,80	0,89	1,00	1,10	1,21
	3000–10000	0,63	0,72	0,81	0,91	1,00	1,10
	10000 И БОЛЕЕ	0,57	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		<100	100–300	300–1000	1000 И БОЛЕЕ
	<100	1,00	1,14	1,29	1,44
	100–300	0,88	1,00	1,13	1,27
	300–1000	0,78	0,88	1,00	1,12
	1000 И БОЛЕЕ	0,69	0,79	0,89	1,00

Удаленность от метро

Удаленность от ближайшей станции метрополитена во многом определяет удобство доступа к объекту недвижимости. Размер корректировок определен на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е. Ниже приведена таблица зависимости цены предложения и ставок аренды объектов недвижимости от их удаленности от станций метрополитена.

Табл. 12.

Коэффициенты для внесения поправки на удаленность от метро**5. Удаленность от метро***

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	до 5 мин	1,00	1,10	1,19	1,28
	от 5 до 10 мин	0,91	1,00	1,08	1,17
	от 10 до 15 мин	0,84	0,93	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,78	0,86	0,93	1,00

Этаж расположения

Коммерческая недвижимость, расположенная на первом этаже, стоит, как правило, дороже аналогичных объектов, расположенных на втором этаже и выше. Помещения, расположенные в подвале или на цокольном этаже стоят дешевле помещений на верхних этажах.

Табл. 13.

Коэффициенты для внесения поправки на этаж расположения**7. Этаж расположения**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,20	1,10	1,29
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,09	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,08	1,05	1,11

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Наличие отдельного входа

Коэффициент на наличие отдельного входа вносился согласно информации, опубликованной в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Табл. 14.

Коэффициенты для внесения поправки на наличие отдельного входа**8. Наличие отдельного входа**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,22	1,13	1,31

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Состояние внутренней отделки

Коэффициент на различие в состоянии внутренней отделки вносился согласно информации, опубликованной в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Табл. 15.

Коэффициент для внесения поправки на состояние внутренней отделки**9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,****

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,09	1,05	1,15
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,17

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Ценовая зона

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- ✓ принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- ✓ расположение выхода на красную линию.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы.

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- ✓ внутри Бульварного кольца;
- ✓ между Бульварным и Садовым кольцом;
- ✓ между Садовым кольцом и ТТК;
- ✓ между ТТК и МКАД;
- ✓ за МКАД.

Коэффициенты для внесения поправки на расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,11	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,11	1,06	1,19

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Расположение относительно «красной» линии

Коэффициент на расположение относительно «красной» линии вносился согласно информации, опубликованной в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Табл. 17.

Коэффициент для внесения поправки на удаленность от красной линии**5. Особенности местоположения здания**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,36
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	1,09	1,06	1,15

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Тип объекта

Коэффициент на тип объекта вносился согласно информации, опубликованной в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Табл. 18

Коэффициенты для внесения поправки на тип объекта**2. Тип объекта**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,06	1,02	1,10

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Операционные расходы

По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»⁷:

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 исследования аналитической компании «СтатРиелт». 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).

⁷ По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»

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.

Табл. 19.

Величина операционных расходов в зависимости от класса недвижимости

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,22	17,14	25,85
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,02	17,02	25,21
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,69	18,86	26,36
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов (процент от потенциального валового дохода)	19,96	18,62	25,22

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.

Величин ставки капитализации принята в соответствии с данными Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости**14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)****а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,05	9,60	13,22
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,85	9,92	13,75
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,15	10,85	16,68
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,40	10,10	15,52

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 стоимости⁸ 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

⁸ Федеральный закон от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3.

стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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 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.»

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 единого объекта недвижимости 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 ДВД операционных расходов на содержание объекта недвижимости.

Таким образом, Оценщик счел целесообразным применение метода прямой капитализации денежного потока для расчета рыночной стоимости объектов нежилого фонда.

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 встроенное помещение офисного назначения общей площадью 220,3 кв. м.

9.2.1.3. 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

№	Дата	Назначение	Тип здания	Общая пл.	Этаж	Станция метро	Время	Способ	Адрес	Цена 1 кв.м.	Комментарий	Источник
1	01.07.2022 г.	ПСН	Жилой дом	118,0	1	Алма-Атинская	7	П	Братеевская ул., 18К1	18 204	Предлагается в аренду Помещение свободного назначения.12 лет арендовали под салон красоты. Жилой дом 1 этаж, отдельный вход	https://www.cian.ru/rent/commercial/273718279/
2	12.06.2022 г.	ПСН	Жилой дом	470,0	1	Алма-Атинская	14	П	Алма-Атинская ул., 7К2	15 575	Без комиссии, сдается помещение свободного назначения. Оптимально под хостел, возможны другие варианты. Район с развитой инфраструктурой, хорошим трафиком. Есть все необходимое, достаточное количество сантехники, система дымоудаления. Звоните, готовы обсуждать ваши предпочтения.	https://www.cian.ru/rent/commercial/275749024/
3	29.05.2022 г.	ПСН	Жилой дом	110,0	1	Борисово	4	П	ул. Борисовские Пруды, 16К2	15 273	ОТ СОБСТВЕННИКА сдается ПСН 110 кв.м (5 комнат, кухня, санузел), 1 этаж жилого дома, 1-я линия. Отдельный вход с улицы и со двора. Большой жилой массив. Витринное окно. Потолок 2,7м. Электричество 14 кВт. В доме работают арендаторы: АВТОЗАПЧАСТИ, СТРОЙМАРКЕТ, ОКНА, ИНГОССТРАХ, СТОМАТОЛОГИЯ, ВАЙЛДБЕРРИЗ, ПАРИКМАХЕРСКАЯ, ОТЕЛЬ, ХОСТЕЛ. Прямая аренда. Коммунальные платежи и счетчики оплачивает арендатор	https://www.cian.ru/rent/commercial/273664451/
4	24.06.2022 г.	ПСН	Жилой дом	100,0	1	Алма-Атинская	7	П	Братеевская ул., 18К1	16 800	ПРЯМАЯ АРЕНДА. БЕЗ КОМИССИИ. ТОЛЬКО АКТУАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ. 4-5 м/пешком м.Алма-Атинская. Сдается в аренду помещение 100 м2, 1 этаж, 1 линия, фасадное. Доступ 24/7. Отдельный вход в помещение, с улицы общий тамбур с другим арендатором . Долгое время находилась Школа Английского языка. Планировка помещения кабинетная с окнами в каждой комнате. Состояние за выездом арендатора. Коммуникации центральные, с/у, 2 "мокрые точки". Потолки 3,2 м, электрика - минимум 35 кВт.	https://www.cian.ru/rent/commercial/275353222/
5	17.06.2020 г.	Офис	Жилой дом	120,0	1	Алма-Атинская	7	П	Братеевская ул., 18К1	17 500	БЕЗ КОМИССИИ !!! Прямая Аренда от собственника! 5 минут пешком от метро Алматинская! Вашему внимаю предлагается помещение общей площадью 120 м2 - 1 й этаж жилого дома. Кабинетная планировка, 7 комнат в 5 из них есть окна. Все коммуникации центральные! Высокие потолки, есть свой с/у, кухня. В комнатах есть свои мокрые точки. В качестве арендаторов рассмотрим: салон красоты, парикмахерскую, массажный салон, другие варианты Арендные каникулы обсуждаются. Уси. Заключаем договор!	https://www.cian.ru/rent/commercial/273853796/

Источник информации: анализ Оценщика

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. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Скидка на торг для оцениваемых помещений составила 14,21%, что соответствует среднему значению как наиболее вероятное.

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 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 удаленность от метро

Для объектов аналогов № 1, №4 и №5 вводилась корректировка в размере -7,0%, а для объекта аналога №3 корректировка в размере -16,0%.

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на тип здания

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

Корректировка физическое состояние

Оцениваемое помещение требует ремонта, а объекты-аналоги в среднем состоянии. В связи с этим вводилась корректировка на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е, в размере -9,09% (1-1/1,1).

Корректировка на общую площадь

Корректировка на площадь вносилась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории

Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е, для объекта-аналога № 2 составила 13,0%.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

И объект оценки и аналоги расположены в надземной части здания, в связи с чем корректировка не вносилась.

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

У объекта оценки вход осуществляется через общий подъезд. Все аналоги характеризуются наличием отдельного входа, требуется внесение корректировки. Величина корректировки составила -11,5% (1/1,13-1)

Анализ экономических характеристик объекта

Корректировка на наличие организованной парковки

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

K – 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

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			№1	№2	№3	№4	№5
Площадь	кв. м	220,3	118,0	470,0	110,0	100,0	120
Рыночная стоимость предложения права пользования (и владения), с учетом операционных расходов, руб. за 1 кв.м в год			18 204	15 575	15 273	16 800	17 500
Оцениваемые права		право пользования (и владения)	право пользования (и владения)	право пользования (и владения)	право пользования (и владения)	право пользования (и владения)	право пользования (и владения)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная величина	руб./кв.м.		18 204	15 575	15 273	16 800	17 500
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная величина	руб./кв.м.		18 204	15 575	15 273	16 800	17 500
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная величина	руб./кв.м.		18 204	15 575	15 273	16 800	17 500
Дата предложения		07.07.2022	01.07.2022 г.	12.06.2022 г.	29.05.2022 г.	17.06.2020 г.	17.06.2020 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная величина	руб./кв.м.		18 204	15 575	15 273	16 800	17 500
Возможность уторгования		-	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-14,21%	-14,21%	-14,21%	-14,21%	-14,21%
	руб./кв.м.		-2587	-2213	-2170	-2387	-2487
Скорректированная величина	руб./кв.м.		15 617	13 362	13 103	14 413	15 013

Местоположение		Москва, Ключевая ул., д. 4 к. 2	Братеевская ул., 18К1	Алма-Атинская ул., 7К2	ул. Борисовские Пруды, 16К2	Братеевская ул., 18К1	Братеевская ул., 18К1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная величина	руб./кв.м.		15 617	13 362	13 103	14 413	15 013
Тип помещения		Встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная величина	руб./кв.м.		15 617	13 362	13 103	14 413	15 013
Состояние конструкций		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная величина	руб./кв.м.		15 617	13 362	13 103	14 413	15 013
Площадь	кв.м	220,3	118	470	110	100,0	120
Корректировка	%		0,00%	13,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0	1737	0	0	0
Скорректированная величина	руб./кв.м.		15 617	15 099	13 103	14 413	15 013
Текущее состояние		Требуется ремонт	Хорошее, рабочее	Хорошее, рабочее	Хорошее, рабочее	Хорошее, рабочее	Хорошее, рабочее
Корректировка	%		-9,09%	-9,09%	-9,09%	-9,09%	-9,09%
	руб./кв.м.		-1 420	-1 215	-1 191	-1 310	-1 365
Скорректированная величина	руб./кв.м.		14 197	13 884	11 912	13 103	13 648
Состав площадей		Типичный для данного сегмента рынка	Типичный для данного сегмента рынка	Типичный для данного сегмента рынка	Типичный для данного сегмента рынка	Типичный для данного сегмента рынка	Типичный для данного сегмента рынка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная величина	руб./кв.м.		14 197	13 884	11 912	13 103	13 648
Расстояние до станции метрополитена		13 мин. пешком	7 мин.пешком	14 мин.пешком	4 мин.пешком	7 мин.пешком	7 мин.пешком
Корректировка	%		-7,00%	0,00%	-16,00%	-7,00%	-7,00%
	руб./кв.м.		-993,79	0,0	-1905,92	-917,21	-955,36

Скорректированная величина	руб./кв.м.		13 203	13 884	10 006	12 186	12 693
Характеристика входа		Общий	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
	руб./кв.м.		-1518,3	-1596,7	-1150,7	-1401,4	-1459,7
Скорректированная величина	руб./кв.м.		11 685	12 287	8 855	10 785	11 233
Этаж расположения		2 этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0	0,00	0	0	0,00
Скорректированная величина	руб./кв.м.		11 685	12 287	8 855	10 785	11 233
Наличие парковки		Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина	руб./кв.м.		11 685	12 287	8 855	10 785	11 233
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		-5099	-2073	-5227	-4706	-4902
Весовой коэффициент		1,000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
Средневзвешенная годовая ставка арендной платы, с учетом операционных расходов, руб. за 1 кв. м в год		10 969	2337	2457	1771	2157	2247
Рыночная стоимость права пользования (и владения), с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей руб. за 1 кв. м в год		10 969					

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, среднерыночная ставка аренды для оцениваемого объекта составила **10 969 руб./кв. м/год** (без НДС).

9.2.1.4. Определение чистого операционного дохода и расчёт стоимости

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой 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

Простои 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.

На основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е., коэффициент недозагрузки составляет 15,85%.

Табл. 24.

11. Недогрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недогрузки офисных объектов класса «А»	20,12	14,23	27,52
Величина недогрузки офисных объектов класса «В»	20,20	13,02	30,11
Величина недогрузки офисных объектов класса «С»	15,85	10,11	22,04
Величина недогрузки офисных особняков	15,05	10,22	20,86

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. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е. и составил 499 968 р. (20,69%* 2 034 669 (ДВД)).

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

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.

Ставка капитализации для помещений была принята Оценщиком на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е, в размере среднего значения 13,15%

Табл. 25.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,05	9,60	13,22
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,85	9,92	13,75
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,15	10,85	16,68
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,40	10,10	15,52

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

Табл. 26.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Помещения офисного назначения
1	Общая площадь помещений	кв. м	220,3
2	Полезная (арендопригодная) площадь помещений	кв. м	220,3
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы, без учета НДС	руб./кв.м/год	10 969
4	Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду (Гр.2*Гр.3), без учета НДС	руб.	2 416 471
5	Коэффициент недозагрузки	%	0,842
6	Потери от недоиспользования помещений (Гр.4*Гр.5)	руб.	381 802
7	Действительный валовый доход (Гр.4-Гр.6)	руб.	2 034 669

8	Операционные затраты, без учета НДС	руб.	499 968
9	Чистый операционный доход от сдачи помещений объекта оценки в аренду до уплаты налога на прибыль (Гр.7-Гр.9)	руб.	1 534 701
10	Ставка капитализации	%	13,15%
11	Стоимость помещения, рассчитанная в рамках доходного подхода (Гр.9/Гр.10), без учета НДС	руб.	11 670 700

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, рассчитанная методом прямой капитализации, составляет на дату оценки (без НДС) **11 670 700 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 инвестиционной деятельности 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 корректировки⁹.

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.

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

⁹ «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

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. 27

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.

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

Описание объектов-аналогов

Дата	Назначение	Тип здания	Общая пл.	Этаж	Метро	Время	Способ	Адрес	Цена, руб.	Цена 1 кв.м.	Комментарий	Источник
03.06.2022г.	ПСН	Жилой дом	268,0	1	Марьино	14	П	Мячковский бульв. 14к2	33 200 000	123 881	Продажа от собственника. Помещение под любой вид деятельности, находится в долгосрочной аренде. Первая линия, два отдельных входа, кабинетная планировка, ремонт. Интересно? Звоните!	https://www.cian.ru/sale/commercial/252234055/
01.07.2022г.	ПСН	Жилой дом	226,3	1	Марьино	6	П	Луговой проезд, 6	34 000 000	150 243	Продаётся коммерческое помещение свободного назначения на первом этаже многоэтажного жилого дома 1994 года постройки. От метро Марьино 5 минут пешком спокойным шагом. Общая площадь 226 кв.м, 2 входа - с улицы и со двора, планировка офисная, десять изолированных комнат, два санузла. Большая часть помещения сдана в аренду и приносит доход. Идеально подошло бы под медицинские, образовательные услуги, под офис. Рядом салон красоты и стоматология. Прямая продажа, торг!	https://www.cian.ru/sale/commercial/266974941/
10.11.2020г.	ПСН	Жилой дом	57,2	1	Домодедовская	10	П	Ореховый бул., 7К1	6 800 000	118 881	Продается нежилое помещение на первом этаже жилого дома. На данный момент помещение не имеет отдельного входа. Доступ в помещение возможен только через соседние помещения, принадлежащие другим собственникам.	https://www.cian.ru/sale/commercial/270994605/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

Состав передаваемых прав на объект

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.

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 Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

Таким образом, скидка на торг для оцениваемых помещений составила -14,53%, что соответствует среднему значению диапазона, как наиболее вероятное.

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, линия застройки, ближайшее окружение и пр.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

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 удаленность от метро

Размер корректировки определен на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е. Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила -7,0%.

Анализ физических характеристик

Корректировка на тип 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 этаж расположения

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

И объект оценки и аналоги расположены в надземной части здания. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Корректировка определялась на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е, описание корректировки представлено в пункте 8.2. Корректировки вносились для объекта-аналога №3 в размере -13,0%.

Корректировка на физическое состояние помещений

Объект оценки требует ремонта, объекты-аналоги находятся в среднем состоянии, поэтому к ним введена корректировка согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е в размере -9,09% (1-1/1,11).

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка определялась на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е, описание корректировки представлено в пункте 8.2. Корректировки вносились для объектов-аналогов №1 и №2 в размере -11,5%.

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:

K - 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 единого объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатели сравнения	Объект оценки	Сравнимый объект № 1	поправки	Сравнимый Объект № 2	поправки	Сравнимый Объект № 3	поправки
Ближайшие станции метро	Алма-Атинская	Марьино, Мячковский бульв. 14к2		Марьино, Луговой проезд, 6		Домодедовская, Ореховый бул., 7К1	
Адрес:	Москва, Ключевая ул., д. 4 к. 2						
Оцениваемая. пл. (м2)	220,3	268,0		226,3		57,2	
Стоимость недвижимости без НДС		27 666 667		28 333 333		6 800 000	
Цена 1 м2 общ.пл (руб.)		103233,8		125202,5		118881,1	
Условия продажи		рыночные	0,0%	рыночные	0,0%	рыночные	0,0%
Скорректированная ст-ть			103233,80		125202,50		118881,10
Дата публикации		03.06.2022г.	0,0%	01.07.2022г.	0,0%	10.11.2020г.	0,0%
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/252234055/		https://www.cian.ru/sale/commercial/266974941/		https://www.cian.ru/sale/commercial/270994605/	
Скорректированная ст-ть			103233,8		125202,5		118881,1
Дата сделки	07.07.2022	Предложение	-14,53%	Предложение	-14,53%	Предложение	-14,53%
Скорректированная ст-ть			88233,9		107010,6		101607,7
Класс помещений	С	С	0,0%	В	0,0%	С	0,0%
Скорректированная ст-ть			88233,9		107010,6		101607,7
Расположение	2-я линия домов	2-я линия домов	0,0%	2-я линия домов	0,0%	2-я линия домов	0,0%
Скорректированная ст-ть			88233,9		107010,6		101607,7
Состояние конструкций	Хорошее	хорошее	0,0%	хорошее	0,0%	хорошее	0,0%
Скорректированная ст-ть			88233,9		107010,6		101607,7
Удаленность от станции метро	13 мин. пешком	14 мин. пешком	0,00%	6 мин. пешком	-7,00%	10 мин. пешком	-7,00%
Скорректированная ст-ть			88233,9		99519,9		94495,2

Состояние отделки помещений	Требуется ремонт	Хорошее	-9,09%	Хорошее	-9,1%	Хорошее	-9,1%
Скорректированная ст-ть			80213,4		90463,6		85896,1
Состав площадей	Типичный для данного сегмента рынка	Типичный для данного сегмента рынка	0,0%	Типичный для данного сегмента рынка	0,0%	Типичный для данного сегмента рынка	0,0%
Скорректированная ст-ть			80213,4		90463,6		85896,1
Этаж расположения объекта	2 этаж	1	0,0%	1	0,0%	1	0,0%
Скорректированная ст-ть			80213,4		90463,6		85896,1
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	0,0%	Стихийная	0,0%	Стихийная	0,0%
Скорректированная ст-ть			80213,4		90463,6		85896,1
Наличие отдельного входа	нет	есть	-11,5%	есть	-11,5%	нет	0,0%
Скорректированная ст-ть			70988,9		80060,3		85896,1
Площадь объекта	220,3	268,0	0,0%	226,3	0,0%	57,2	-13,0%
Скорректированная ст-ть			70988,9		80060,3		74729,6
			70988,9		80060,3		74729,6
Ст-ть 1 м2 оцен. имущ. (руб.)	75 259,6						
Итого стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом с учетом округления (руб.):	16 580 000						

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки (без НДС) **16 580 000 руб.**

Источник информации: расчет Оценщика

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, использующиеся 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).

Следует также заметить, что некорректно рассчитывать стоимость помещения пропорционально общему объему здания, так как имеются существенные различия в стоимости строительства различных элементов здания (например, подвальные и чердачные помещения).

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.

9.3. 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.

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 подход для определения рыночной стоимости Объекта оценки. Учитывая равную значимость результатов в рамках двух подходов и отсутствие причин для предпочтения результата, полученного в рамках какого-либо из подходов, оценщик принял решение присвоить вес сравнительному и доходному подходу - 50%.

В таблицах ниже представлены результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки: нежилого помещения площадью 220,3 кв.м, расположенного по адресу: Москва, Ключевая ул., д. 4 к. 2.

Табл. 30.

Согласование результатов

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	Весовой коэффициент
Сравнительный подход	16 580 000	0,50
Доходный подход	11 670 700	0,50
Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ)	0,00
Рыночная стоимость, руб. (округленно, без НДС)		14 125 000

Источник информации: расчеты Оценщика

10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-45/22-1-11 от 13 июля 2022 г, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

- без учета НДС – **14 125 000 (Четырнадцать миллионов сто двадцать пять тысяч) рублей.**
- с учетом НДС – **16 950 000 (Шестнадцать миллионов девятьсот пятьдесят тысяч) рублей.**

11. 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. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона. ООО «АБН-Консалт», издание 5-е.

12. 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:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.07.2022 № 99/2022/478096029			
Кадастровый номер:		77:05:0012006:6169	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0012003
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 3712/12, Условный номер: 77-77-05/008/2012-221
Адрес:	г.Москва, ул.Ключевая, д.4, корп.2
Площадь:	220.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	10231000

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.07.2022 № 99/2022/478096029			
Кадастровый номер:		77:05:0012006:6169	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0012003:1134
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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Коваленко Татьяна Константиновна №77-13-393

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.07.2022 № 99/2022/478096029			
Кадастровый номер:		77:05:0012006:6169	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	: Общая площадь(11,3) Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чернышова Елизавета Владимировна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.07.2022 № 99/2022/478096029			
Кадастровый номер:		77:05:0012006:6169	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/004/2013-971 от 29.07.2013		
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

М.П.

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Автозаводское БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3712/12 Литер -
по состоянию на 25.12.2015 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02122552		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Ключевая ул.		
Дом	4	Корп.	2
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	2380,7	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	11,7	Материал стен	панельные
лестничных клеток	-	Год постройки	1986
технического подполья технического этажа	11,7	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	280,9
Площадь застройки (кв.м.)	905	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2380,7 -



02 50 15 0008486

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "МОСГАЗ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	220,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	220,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
11.11.2004г. N 5011008.

Заместитель начальника
Автозаводского ТБТИ
Быкова Елена Ивановна

Начальник ТБТИ А.В.Кудц 29.12.2015 Подпись

Исполнитель Григорьева Н.Е. 29.12.2015 Подпись



Руководитель производственной группы
Автозаводского ТБТИ
Зорина О.В.



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
АВТОЗАВОДСКОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Россия, 115280, г.Москва, 1-й Автозаводский проезд, 4, к.1
Тел.: +7(495) 710-20-00, +7(495) 710-03-60, Факс: +7(495) 710-15-97
www.mosgorbti.ru

29.12.2015 № 8/н
на № _____ от _____

Первому заместителю
Генерального директора
ОАО «МОСГАЗ»
Колоскову Ю.Э.

На Ваше обращение Автозаводское ТБТИ сообщает, что по данным технического учета по состоянию на 25.12.2015г. площадь помещения П (комн.1-5,5а,5б,6,7,7а,8,15,15а), расположенного на 2-м этаже по адресу: Ключевая ул., д.41, кор.2 составила 220,3 кв.м.

По данным технического учета по состоянию на 14.11.2014г. площадь данного объекта составляла 219,3 кв.м.

Изменение площади произошло в результате:

- учета изменений при проведении текущей инвентаризации (в ТБТИ предъявлен проект переоборудования помещения, выполненный в соответствии с требованиями пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ).

Внешние границы указанного помещения не изменялись.

Начальник
Автозаводского ТБТИ



Заместитель начальника
Автозаводского ТБТИ
Быкова Елена Ивановна

А. В. Куц

Исполнитель: Григорьева Н.Е.

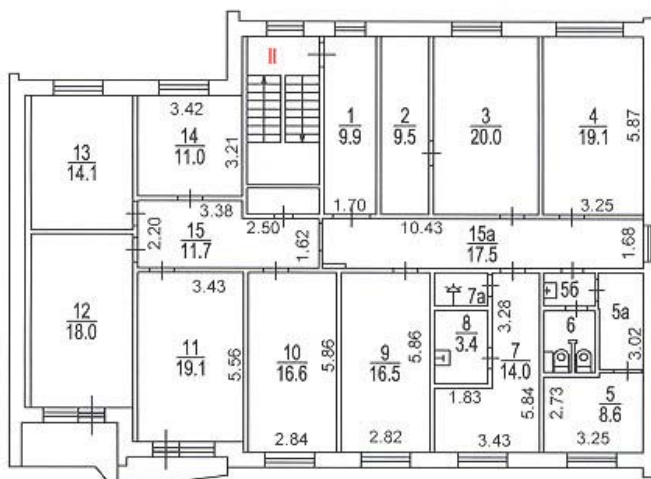
54 50 301913 от 28.12.2015г.

Руководитель производственной группы
Автозаводского ТБТИ
Зорина О.В.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Ключевая ул.
нежилая часть ул. 3712011, Б-104, 47.11
 домовл. (вл.) _____ дом 4
муниципальное образование
 корпус 2 строение (сооружение) _____
муниципальное образование
 на часть 2 этажа помещ. (квартира) II
 квартал № 3712 ЮАО г. Москвы

2 ЭТАЖ



8 Автозаводское
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

54 50 301913

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 25 " 12 2015 г.
 П/план снял Григорьева Н.Е.
 Проверил Зорина О.В.
 " 23 " 12 2015 г.

Масштаб 1:200

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	28.12.15	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		3712/12			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Южный	Квартал № 3712		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Ключевая ул.			
Дом	4	Корпус	2	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	20	на	2013	Год постройки	1986
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hтх=2,10 hтх=2,18 hтх=2,70 hлэт=2,67 hлэт=3,90 h2эт=2,67 hч=2,67				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 11.11.2004г. № 5011008.

Бюро технической инвентаризации Автозаводское

Начальник БТИ А.В. Куц

"28" декабря 2015 г.

Исполнитель Григорьева Н.Е.

Руководитель производственной группы:
Автозаводского БТИ
Зорина О.В.

*Землерегистратор
Автозаводского БТИ
Рябова Лариса Владимировна*



54 50 301913



02 50 15 0008461

Автозаводское ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ключевая ул., 4, кор.2

стр. 1

Помещение N II Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 25.12.2015

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	коридор	9,9			9,9			267
	2	пом.подсобное	9,5			9,5			
	3	пом.радиота	20,0	20,0					
	4	пом.для сотрудн	19,1	19,1					
	5	пом.подсобное	8,6			8,6			
	5а	коридор	4,3			4,3			
	5б	умывальная	2,0			2,0			
	6	уборная	3,1			3,1			
	7	раздевалка	14,0			14,0			
	7а	душевая	1,9			1,9			
	8	умывальная	3,4			3,4			
	9	кабинет	16,5	16,5					
	10	мастерская	16,6	16,6					
	11	кабинет	19,1	19,1					
	12	мастерская	18,0	18,0					
	13	мастерская	14,1	14,1					
	14	кабинет	11,0	11,0					
	15	коридор	11,7			11,7			
	15а	коридор	17,5			17,5			
Итого			220,3	134,4	85,9				
---Нежилье помещения всего			220,3	134,4	85,9				
в т.ч. Учрежденные			220,3	134,4	85,9				

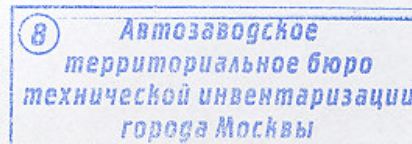
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
11.11.2004г. N 5011008.

Экспликация на 1 странице 29.12.2015 г.

Исполнитель _____ Григорьева Н.Е.

54 50 301913

Руководитель производственной группы
Автозаводского ТБТИ
Зорина О.В.



02 50 15 0008484

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

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

Объект-аналог №1

Свободное назначение, 118 м²
 Москва, ЮАО, р-н Братеево, Братеевская ул., 18К1 На карте
 Алма-Атинская · 5 мин. пешком Борисово · 25 мин. пешком Марьино · 37 мин. пешком

179 000 руб./мес. 18 204 руб за м² в год
 Следить за изменением цены
 УСН; без комиссии
 +7 966 064-05-70
 +7 965 258-38-18

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

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

Написать

ID 46031194

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

Перейти на сайт

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

ПСН от Собственника
 118 м² Площадь 1 из 18 Этаж Свободно Помещение

Помещение свободного назначения. 12 лет арендовали под салон красоты.

Все микрорайон 3А Братеевская улица, 18к1
 Добавить Сбросить
 7 мин 550 м
 Маршрут в панорамах Исправить
 Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Объявление скрыто
 Мы используем ваши отзывы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу

<https://www.cian.ru/rent/commercial/273718279/>


Объект-аналог №2

Свободное назначение, 470 м²

Москва, ЮАО, р-н Братеево, Алма-Атинская ул., 7К2 [На карте](#)

Алма-Атинская · 12 мин. пешком
Борисово · 29 мин. пешком
Марьино · 39 мин. пешком

❤ В избранное
↻
📷
📄
📍
📞
📧



12 фото

470 м²
Площадь

1 из 16
Этаж

Свободно
Помещение

==ЛОТ 200196== Без комиссии, сдается помещение свободного назначения. Оптимально под хостел, возможны другие варианты.
 Район с развитой инфраструктурой, хорошим трафиком. Есть все необходимое, достаточное количество сантехники, система дымоудаления.
 Звоните, готовы обсуждать ваши предпочтения.

609 999 Р/мес.

15 575 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

+7 917 565-59-14

+7 964 628-95-71

📧 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
341
Замоскворечье Коммерческая
 Недвижимость
📄 Документы проверены

Ритейл в премиум ЖК
 Start продаж от 1 млн Р/м². Roza Rossa от Пабло Лиссоны. Панорамные окна, потолки 4 м, отдельный вход.
 +7 (495) 085-73-19

Дистрибуция АО «ЗУБОВСКАЯ Д-7». Прямая декларация размещения на сайте застройщика.

Ритейл в премиум ЖК
 Start продаж от 1 млн Р/м². Roza Rossa от Пабло Лиссоны. Панорамные окна, потолки 4 м, отдельный вход.
 +7 (495) 085-73-19

🚗 Все
🚗
🚗
🚶
🚲
🚲
🚲

● микрорайон ЗА
⬆

● Алма-Атинская улица, 7К2
⬆

Добавить Сбросить

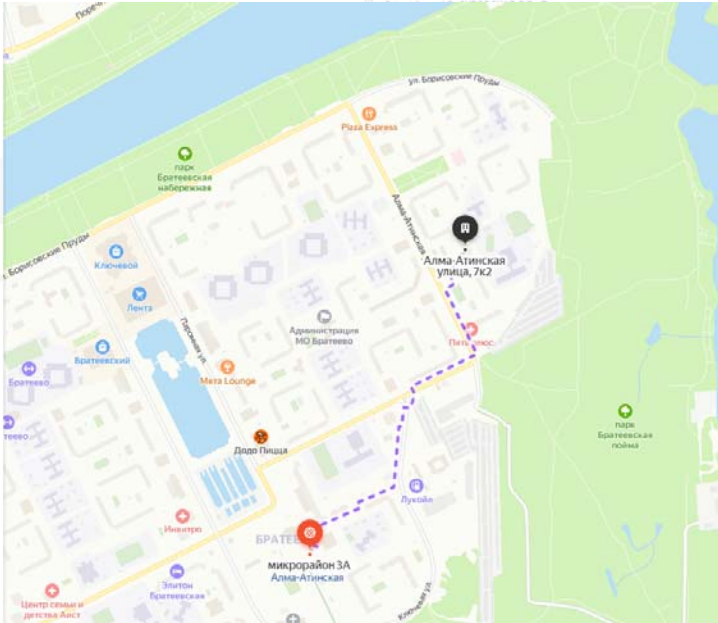
14 мин 1,14 км
Исправить

Маршрут в панорамах

📱 Отправьте этот маршрут на телефон
[Отправить](#)

Объявление скрыто

Мы используем ваши ответы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу.




<https://www.cian.ru/rent/commercial/275749024/>

Объект-аналог №3

Свободное назначение, 110 м²
Москва, ЮАО, р-н Братеево, ул. Борисовские Пруды, 16К2 На карте
▲ Борисово · 3 мин. пешком ▲ Алма-Атинская · 19 мин. пешком ▲ Марьино · 20 мин. пешком

12 фото



110 м² Площадь | 1 из 14 Этаж | Свободно Помещение

ОТ СОБСТВЕННИКА сдается ПСН 110 кв.м (5 комнат, кухня, санузел), 1 этаж жилого дома, 1-я линия. Отдельный вход с улицы и со двора. Большой жилой массив. Витринное окно. Потолок 2,7м. Электричество 14 кВт. В доме работают арендаторы: АВТОЗАПЧАСТИ, СТРОЙМАРКЕТ, ОКНА, ИНГОССТРАХ.

140 000 Р/мес. ↑ ↓
15 273 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

+7 916 488-15-89

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

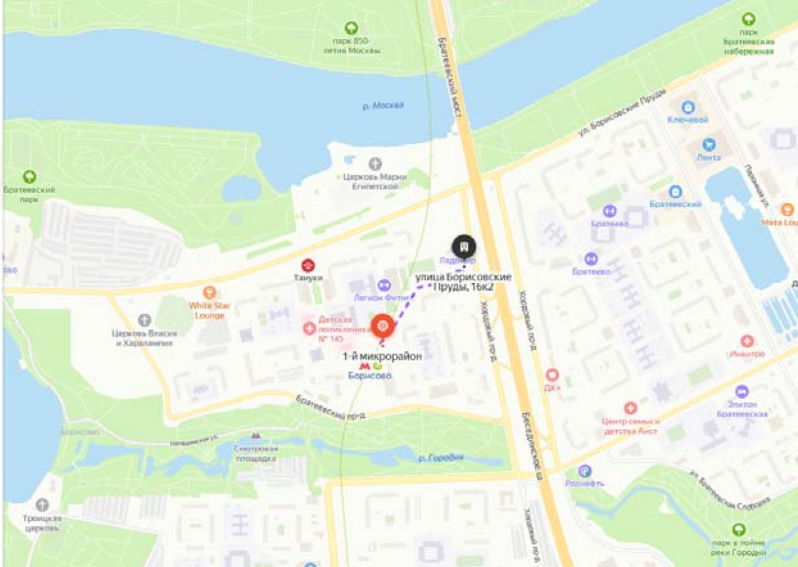
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Олег Романенко
Профи ИРД
✓ Документы агента проверены
ДЖАРОС
Нет отзывов
Опыт работы с 1997 года
Еще 6 объектов

Реклама - Я Бизнес:
Аренда Производства Склада
Москва Не дорого Склад Производство. Подберем и закажем по параметрам
iknowclients.site
Узнать больше

Реклама
Аренда офиса от собственника в ВАО Москвы



Все: 🚗 🚘 🚚 🚶 🚲 🚲 🚲
1-й микрорайон
улица Борисовские Пруды, 16К2
Добавить Сбросить
4 мин 350 м
Маршрут в панорамах Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Рекламы: 0 объявлений
Скрыть объявление
Пожаловаться
О рекламодателе

Рекламы: 0 объявлений
Скрыть объявление
Пожаловаться
О рекламодателе

<https://www.cian.ru/rent/commercial/273664451/>


Объект-аналог №4

Свободное назначение, 100 м²

Москва, ЮАО, р-н Братеево, Братеевская ул., 18к1 [На карте](#)

Алма-Атинская - 5 мин. пешком Борисово - 5 мин. на транспорте
Марьино - 4 мин. на транспорте

В избранное



11 фото

100 м² Площадь 1 из 25 Этаж Свободно Помещение

ПРЯМАЯ АРЕНДА. БЕЗ КОМИССИИ. ТОЛЬКО АКТУАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ. 4-5 м/пешком м.Алма-Атинская. Сдается в аренду помещение 100 м2, 1 этаж, 1 линия, фасадное. Доступ 24/7. Отдельный вход в помещение, с улицы общий тамбур с другим арендатором. Долгое время находилась Школа Английского

139 999 Р/мес.

16 000 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

+7 962 365-75-09

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](#)

Александр Стефанович

Свободный агент

Документы агента проверены

Александр Стефанович

5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Опыт работы с 2013 года

Еще 23 объекта

Реклама

Аренда офиса от собственника в ВАО г.Москвы

[Узнать больше](#)

Реклама

Аренда контейнера под склад

Аренда контейнера для хранения личных вещей. Удобное

Все 🚗 🚘 🚶 🚲 🛴 🛵

микрорайон 3А

Братеевская улица, 18к1

Добавить Сбросить

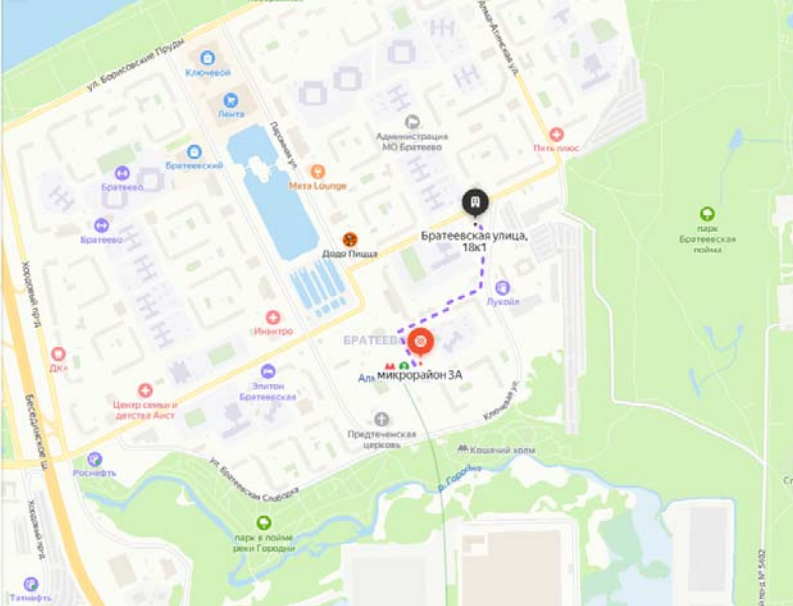
7 мин 550 м

Маршрут в панорамах Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Объявление скрыто

Мы используем ваши отзывы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу



<https://www.cian.ru/rent/commercial/275353222/>

Объект-аналог №5

Свободное назначение, 120 м²
Москва, ЮАО, р-н Братеево, Братеевская ул., 18к1 [На карте](#)
▲ Алма-Атинская - 5 мин. пешком ▲ Борисово - 5 мин. на транспорте
▲ Марьино - 4 мин. на транспорте

175 000 Р/мес. ↑ ↓
17 500 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии
+7 910 452-91-63

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Владимир Осеико
Профи PRO
Документы агента проверены
OSEIKO Real Estate
Нет отзывов
Опыт работы с 2006 года
Еще 40 объектов

Аренда офиса от собственника в ВАО г.Москвы
sapfirbusiness.ru
Узнать больше

Аренда контейнера под склад
Аренда контейнера для хранения личных вещей. Удобное расположение площадок.

120 м² Площадь
1 из 25 Этаж
Свободно Помещение

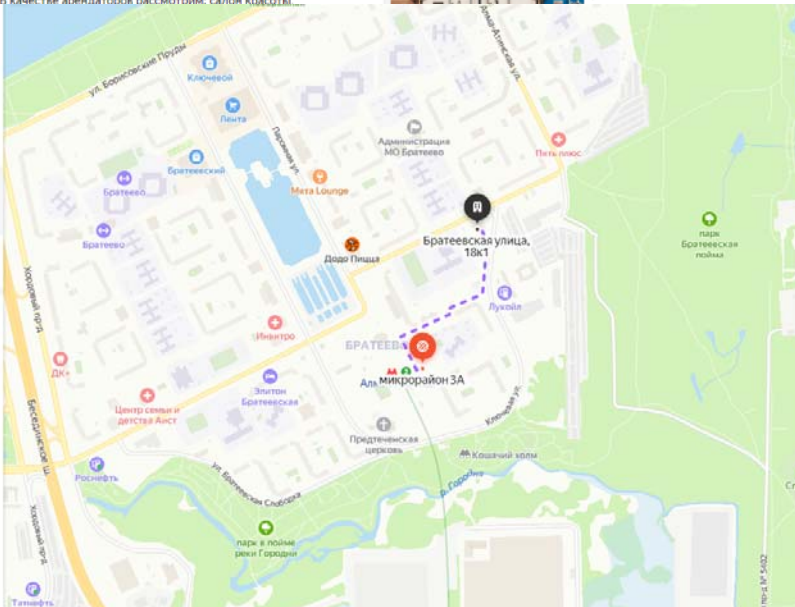
БЕЗ КОМИССИИ !!! Прямая Аренда от собственника! 5 минут пешком от метро Алматинская! Вашему вниманию предлагается помещение общей площадью 120 м² - 1й этаж жилого дома. Кабинетная планировка, 7 комнат в 5 из них есть окна. Все коммуникации центральные! Высокие потолки, есть свой с/у, кухня. В комнатах есть свои моющие точки. В качестве арендаторов рассмотрим: салон красоты...

Все микрорайон 3А
Братеевская улица, 18к1

7 мин 550 м
Маршрут в панорамах

Отправьте этот маршрут на телефон

Объявление скрыто
Мы используем ваши отзывы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу



<https://www.cian.ru/rent/commercial/273853796/>

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

Объект-аналог №1

Свободное назначение, 268 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Мячковский бул., 14К2 [На карте](#)

- ▲ Братиславская - 12 мин. пешком
- ▲ Марьино - 13 мин. пешком
- ▲ Алма-Атинская - 7 мин. на транспорте

В избранное



268 м² Площадь
1 из 22 Этаж
Свободно Помещение

Продажа от собственника. Помещение под любой вид деятельности, находится в долгосрочной аренде. Первая линия, два отдельных входа, кабинетная планировка, ремонт. Интересно? Звоните!

не менее 70%. Покупать лучше до конца года, когда рынок недвижимости стабилизируется. Покупать до конца года, когда рынок недвижимости стабилизируется. Покупать до конца года, когда рынок недвижимости стабилизируется.

33 200 000 Р

123 881 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 965 290-65-93

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Лоцман
Документы проверены

Объявление скрыто
Уточните причину
Не интересно
Уже приобретено
Видео слишком часто
Перекрывает контент
Другая причина

Объявление скрыто
Уточните причину
Не интересно
Уже приобретено
Видео слишком часто
Перекрывает контент
Другая причина

Все

Люблинская улица, 169к2

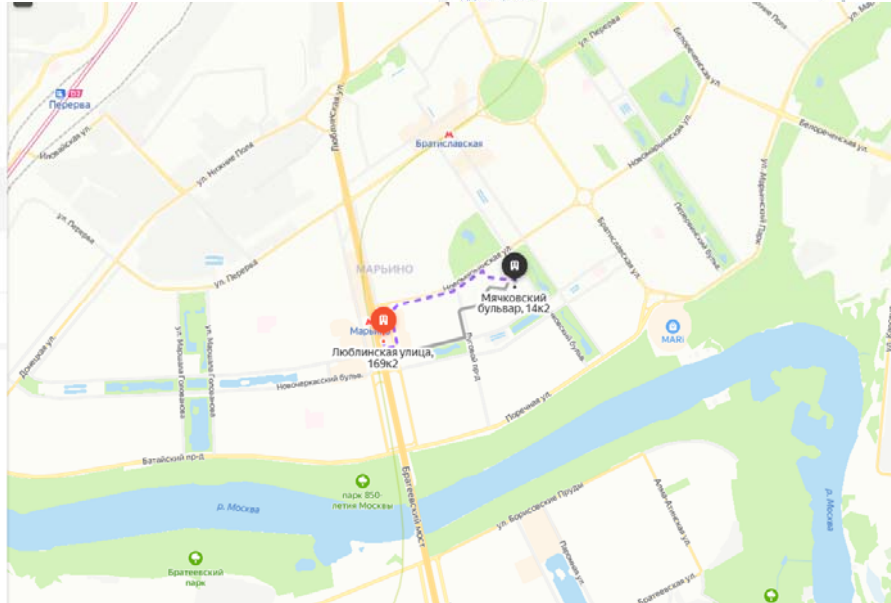
Мячковский бульвар, 14к2

Добавить Сбросить

14 мин 1,14 км 1 лестница Исправить

14 мин 1,16 км 1 лестница

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить



<https://www.cian.ru/sale/commercial/252234055/>

Объект-аналог №2

Свободное назначение, 226,3 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Луговой проезд, 6 [На карте](#)

М Марьино - 6 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [📄](#) [🔍](#)



226,3 м² **1 из 17** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Арт. 28314485
Продается коммерческое помещение свободного назначения на первом этаже многоэтажного жилого дома 1994 года постройки. От метро Марьино 5 минут пешком спокойным шагом. Общая площадь 226 кв.м, 2 входа - с улицы и со двора, планировка офисная, десять изолированных комнат, два санузла. Большая часть

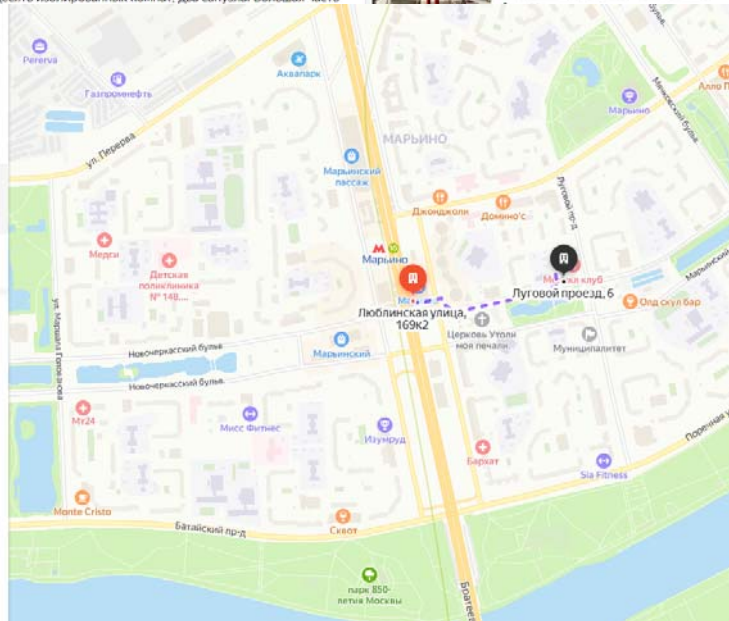
Все
Люблинская улица, 169к2
Луговой проезд, 6

Добавить Сбросить

6 мин 490 м
Маршрут в панорамах

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

- Рекламное объявление [Скрыть объявление](#)
- [Пожаловаться](#)
- [О рекламодателе](#)



<https://www.cian.ru/sale/commercial/266974941/>

34 000 000 Р

150 244 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

+7 965 239-38-43

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

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **МИЭЛЬ**
[Документы проверены](#)

РИЭЛТОР **МИЭЛЬ** офис на Усиевича
★ 2,4 · 21


Реклама
Начальная школа на Большой Никитской
Углубленное изучение математики, английского языка. Идет набор в 1 и 2 класс таруэ,рслэ!
[Узнать больше](#)

Реклама
Продаем действующий завод. Собственник. 176 000 000 руб.
Продается действующий завод. Производство натуральных и модифицированных крахмалов.

Объект-аналог №3

Свободное назначение, 57,2 м²
Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное **Ореховый бул., 7к1** На карте
▲ Домодедовская - 7 мин. пешком ▲ Орехово - 10 мин. пешком
▲ Красногвардейская - 2 мин. на транспорте

В избранное



7 фото

6 800 000 Р
118 882 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

+7 915 320-41-43

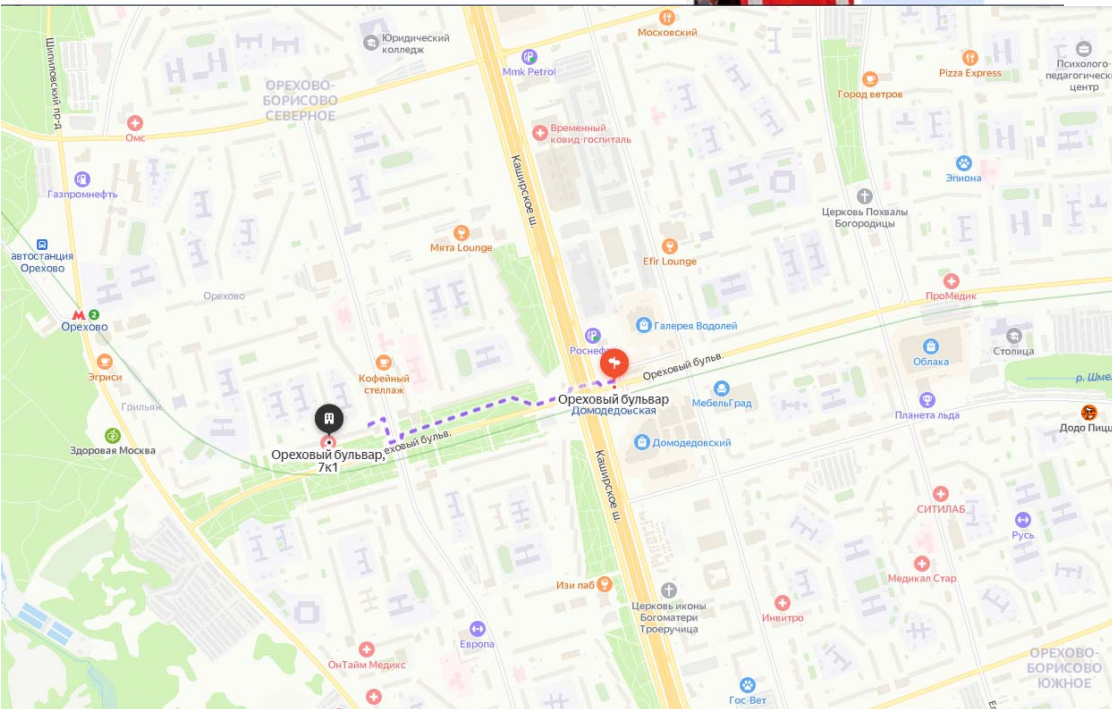
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан арендный номер

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

Написать

ID 13035295
Еще 3 объекта

Реклама
Все еще ищите строительную экспертизу? Скидка 30%
экспертули
Узнать больше



<https://www.cian.ru/sale/commercial/270994605/>

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0327R/776/0000003/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																			
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 восемьдесят 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.																
	<p>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.</p> <p>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.</p>																		
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 включительно).																		

	включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.									
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	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.									
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	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.									
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	<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"> <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	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	<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;</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>									
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС»)	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»									
в лице Еленовича Ирины Владимировны, действующего на основании Устава	в лице Заместителя руководителя Корпоративного блока Московского Регионального Центра АО «АльфаСтрахование» Рассветаева А.В., действующего на основании Доверенности № 0861/20 от «23» октября 2020 г.									

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/90070/6
Исп. 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 № 718431

Настоящий диплом выдан Бухарязову Владимиру Валерьевичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с "13" марта 2003 г. по "18" апреля 2004 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональной оценки (наименование образовательного учреждения) и получил(а) дополнительное профессиональное образование по программе "Высшая квалификация в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование образовательной программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 апреля 2004 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Бухарязова Владимира Валерьевича (фамилия, имя, отчество)

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



Президент государственной аттестационной комиссии
Директор (Директор) А.В. Дегтярев

Город Москва 2004

МФР, Москва, 1996

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 126/2004

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 предприятия"
специализации "Оценочная деятельность в сфере оценки"
(бизнеса)

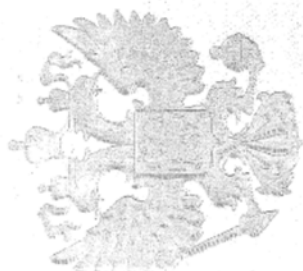
Государственная аттестационная комиссия решением от "14" мая 2004 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Бухтарова
(фамилия, имя, отчество)
Владимира Валерьевича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(специализация)

Город Москва



М.П.б. Госатт. 1996. 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 Гуртоварову
(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. Гасту
образовательного учреждения (полное наименование профессионального образователя)
 по программе "Специальная деятельность"
(наименование программы профессионального образования)

Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

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) обязательную Ф (на) тему
(наименование предприятия)

выполнил(а) работу на тему
(наименование темы)



Иванов
 Ректор (директор)

Иванов
 Секретарь

Город Ярославль 100 2007

МФР Госзнам. 1996.

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)
«Финансово-экономическая
дополнительного профессионального образования)
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	<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="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> <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	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	 <p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г.</p>								

Договор (Период/Пролонгация) - 0327R/776/000008/20
Исп. Кожемякин А.А. +74957880999#5673

