

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-96/21-1-2

**Об оценке нежилого здания площадью 18,3 кв. м
с кадастровым номером 77:09:0005013:1112, по адресу:
г. Москва, 2-й Боткинский проезд, д. 5, стр. 56**

**Дата проведения оценки: 14 декабря 2021 года
Дата составления отчета: 17 декабря 2021 года**

Заказчик: Акционерное общество «МОСГАЗ»

МОСКВА

2021 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

17 декабря 2021 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании Отчета «Об оценке нежилого здания площадью 18,3 кв. м с кадастровым номером 77:09:0005013:1112, по адресу: г. Москва, 2-й Боткинский проезд, д. 5, стр. 56» от 17 декабря 2021 года.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-96/21-1-2 от 17 декабря 2021 года, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

- без учета НДС – **1 816 350 (Один миллион восемьсот шестнадцать тысяч триста пятьдесят) рублей.**
- с учетом НДС – **2 179 620 (Два миллиона сто семьдесят девять тысяч шестьсот двадцать) рублей.**

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

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

Генеральный директор
ООО «ЦОС»

_____ **Чижова О. В.**

Оценщик

_____ **Шарапова А.Ю.**

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	10
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	11
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	12
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	12
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	12
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	12
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	12
6.6. Порядковый номер отчета.....	12
6.7. Дата составления отчета.....	12
6.8. Дата проведения осмотра	12
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки	13
7.2.1.1. Наименование имущественного права	13
7.2.1.2. Балансовая стоимость объекта оценки	13
7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	13
7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	13
7.2.4. Сведения о месторасположении объекта оценки	16
7.2.5. Сведения об износе и устареваниях	18
7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	19
7.2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	19
7.3. Анализ ликвидности	19
7.4. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	21
7.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	21
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.....	24
8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	24
8.1.1.1. Обзор социально-экономической обстановки в РФ	24
8.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	28
8.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки...29	29
8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	29

8.5. Обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам III квартала 2021 года	30
8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.....	36
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	42
Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке	42
Процесс оценки	44
9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	50
9.2.1. Доходный подход.....	50
9.2.1.1. Описание применения доходного подхода к оценке.....	50
9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	51
Определение чистого операционного дохода и расчёт стоимости	60
9.2.2. Сравнительный подход	61
9.2.2.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке.....	61
9.2.2.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода.....	63
9.2.3. Затратный подход	71
9.2.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке	71
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	73
10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.	73
10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.....	73
11. ИТОВОГОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ	74
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	75
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	89
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	98

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>1. Объект оценки</i>	Недвижимое имущество: нежилое здание площадью 18,3 кв. м с кадастровым номером 77:09:0005013:1112, по адресу: г. Москва, 2-й Боткинский проезд, д. 5, стр. 56
<i>2. Состав объекта оценки, сведения для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	Недвижимое имущество: нежилое здание площадью 18,3 кв. м с кадастровым номером 77:09:0005013:1112, по адресу: г. Москва, 2-й Боткинский проезд, д. 5, стр. 56
<i>3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</i>	Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437840122; Кадастровый паспорт здания от 06.02.2015 № 77/501/15-100785; Инвентарная карточка № 100040004191 от 14.12.2021 г.; Документы БТИ (Кадастровый паспорт, поэтажный план, Экспликация к поэтажному плану, Справка БТИ о состоянии здания от 18.08.2005 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>	14 декабря 2021 года
<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 Ассоциации СРО «НКСО», введенные 29.09.2015 г. (в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки):

- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»;

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

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

12. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel. Функция «точность как на экране» не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных.
13. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки. Стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.
14. Осмотр внутренних помещений оцениваемого здания не был произведен по независящим от Оценщика причинам. Со слов Заказчика, состояние помещений удовлетворительное, оборудование ГРП демонтировано. На основании вышесказанного, Оценщик делает допущение о рабочем состоянии оцениваемого объекта недвижимости.

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	Шарапова Анна Юрьевна
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	Организационно правовая форма, наименование: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»). Адрес: 119017, РФ, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр.3. Дата включения в реестр: 26.02.2008 г. Регистрационный номер оценщика: № 01381
Страхование ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2021 г по 31.12.2021 г. Полис: № 0327R/776/0000017/20 от 20.11.2020. Страховая сумма 31 000 000 рублей. (Тридцать один миллион рублей 00 копеек).
Сведения о наличии у оценщика квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости», № 019812-1 от 31.05.2021 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Квалификация: оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом номер: ПП № 872433. Дата выдачи: 05.10.2007 г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Шарапова Анна Юрьевна 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. Оценщик Шарапова Анна Юрьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Шарапова Анна Юрьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700560656
Дата присвоения ОГРН	21.12.2002 г.
Адрес местонахождения	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53
Почтовый адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53
Телефон, факс	(499)250-00-71, (499)250-00-72, (499)250-00-73
Электронная почта	info@valcenter.ru
Сайт в сети Интернет	www.valcenter.ru
Банковские реквизиты	р/с 40702810038170102713 ПАО Сбербанк, г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Страхование ответственности	Страховой полис №0327R/776/0000003/20, страховщик – акционерное общество «АльфаСтрахование» (АО «АльфаСтрахование»), срок действия с 01.01.2021 г. по 31.12.23 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-96/21 от 14 декабря 2021 года.
- Задание на оценку № 1 от 14 декабря 2021 года.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки: Нежилое здание площадью нежилое здание площадью 18,3 кв. м с кадастровым номером 77:09:0005013:1112, по адресу: г. Москва, 2-й Боткинский проезд, д. 5, стр. 56

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

Подход к оценке	Стоимость, руб. (без НДС)
Сравнительный подход	1 898 566
Доходный подход	1 734 130
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 – **1 816 350 (Один миллион восемьсот шестнадцать тысяч триста пятьдесят) рублей.**
- с учетом НДС – **2 179 620 (Два миллиона сто семьдесят девять тысяч шестьсот двадцать) 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-96/21-1-2.

6.7. Дата составления отчета

Дата составления отчета – 17 декабря 2021 года

6.8. Дата проведения осмотра

Дата проведения осмотра – 15 декабря 2021 года. Осмотр внутренних помещений оцениваемого здания не был произведен по независящим от Оценщика причинам. Со слов Заказчика, состояние помещений удовлетворительное, оборудование ГРП демонтировано.

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

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является нежилое здание площадью 18,3 кв. м с кадастровым номером 77:09:0005013:1112, по адресу: г. Москва, 2-й Боткинский проезд, д. 5, стр. 5б.

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

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437840122;
- Кадастровый паспорт здания от 06.02.2015 № 77/501/15-100785;
- Инвентарная карточка № 100040004191 от 14.12.2021 г.;
- Документы БТИ (Кадастровый паспорт, поэтажный план, Экспликация к поэтажному плану, Справка БТИ о состоянии здания от 18.08.2005 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 данным Выписки из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437840122, оцениваемое здание принадлежит на праве собственности АО «МОСГАЗ».

Табл. 1

Сведения о правообладателе

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 инвентарной карточке от 14.12.2021 г., остаточная стоимость составляет 0,00 руб.,

7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно данным Выписки из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437840122 на здание, обременения не зарегистрированы.

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

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
-----------	----------	-----------------

Параметры	Значения	Источник данных
Качество прав и экономические характеристики		
Вид права	Собственность	
Правообладатель	АО "МОСГАЗ"	Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г.
Обременения	Не зарегистрировано	№ 99/2021/437840122;
Кадастровый номер	77:09:0005013:1112	Росреестр (https://rosreestr.ru)
Кадастровая стоимость, руб.	968 582,77	
Физические характеристики		
Тип объекта недвижимости	ОСЗ	
Функциональное назначение	Нежилое здание (газораспределительная станция)	
Общая площадь, кв. м	18,3	
в т.ч.		
1 этаж	18,3	
Тип планировки	-	
Высота потолков	4,30	Кадастровый паспорт на здание;
Качество отделки	Удовлетворительное	Экспликация;
Год постройки здания	1948	Инвентарная карточка от
Этажность	1	14.12.2021 г.;
Материал стен	Кирпич	Визуальный осмотр
Инженерные коммуникации в т. ч:		
водопровод	Нет	
канализация	Нет	
отопление	Централизованное от АГВ	
электроснабжение	Есть	
вентиляция	Есть	
Лифты	Нет	

Источник: данные Заказчика

Осмотр внутренних помещений оцениваемого здания не был произведен по независящим от Оценщика причинам. Со слов Заказчика, состояние помещений удовлетворительное, оборудование ГРП демонтировано. На основании вышесказанного, Оценщик делает допущение о рабочем состоянии оцениваемого объекта недвижимости.

Фотоматериалы



Фотография 1



Фотография 2



Фотография 3



Фотография 4

Источник информации: данные визуального осмотра

7.2.4. Сведения о месторасположении объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, 2-й Боткинский проезд, д. 5, стр. 56.

Табл. 3

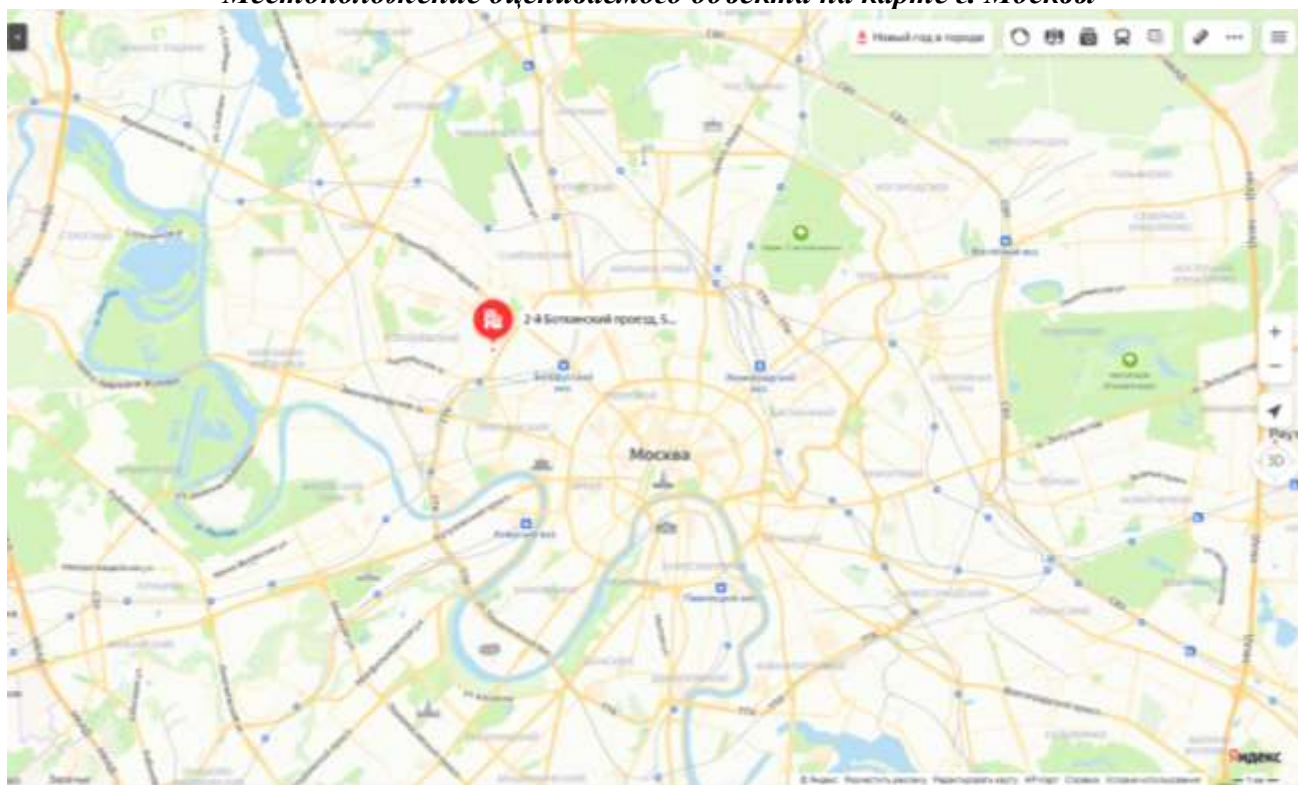
Описание местоположения оцениваемого недвижимого имущества

Значение	Показатель
Адрес оцениваемого объекта	г. Москва, 2-й Боткинский проезд, д. 5, стр. 56
Округ, район	САО, Беговой
Ценовая зона	ТТК-ЧТК
Линия застройки	Внутри квартала
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание
Доступ к объекту	Открытая территория
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В непосредственной близости расположены объекты 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

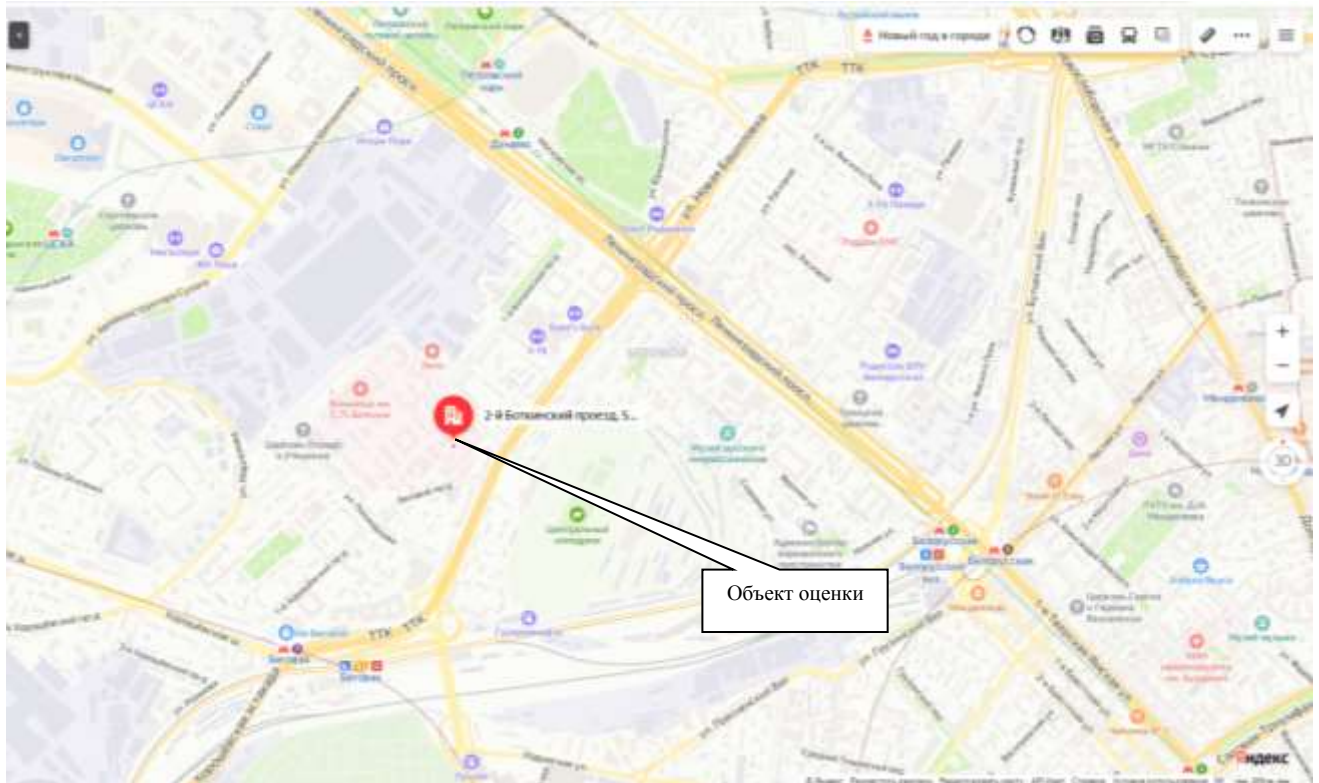
Рис. 2.

Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение оцениваемого объекта



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рис. 4

Выписка из ЕГРН здания с кадастровым номером 77:09:0005013:1112 с указанием кадастровой стоимости

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 14.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 14.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.12.2021 № 99/2021/437840122				
Кадастровый номер:			77:09:0005013:1112	
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005013			
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3401760			
Адрес:	125284 Москва, р-н Беговой, проезд Боткинский 2-й, д 5, строен 56			
Площадь, м²:	18.3			
Назначение:	Нежилое здание			
Наименование:	данные отсутствуют			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1			
Материал наружных стен:	Кирпичные			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1948			
Год завершения строительства:	1948			
Кадастровая стоимость, руб.:	968582.77			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
МП.				

Источник информации: данные Заказчика

Краткая характеристика района расположения оцениваемого объекта¹

Район Беговой является составной частью Северного административного округа города Москвы. Тверская дорога (сейчас 1-я Тверская-Ямская ул., Ленинградский проспект) в 14-15 веках была одной из самых оживленных: по ней проходило огромное количество обозов с товарами. В связи с этим, в середине 15 века Иван Грозный устроил на прежних владениях Новинского монастыря Тверскую-Ямскую слободу - под хозяйственные угодья ямщиков. Населенная часть в виде нескольких домиков с деревянной церковью в 17 веке находилась между Земляным валом и Тверской заставой. Спустя сто лет она имела уже несколько параллельных улиц.

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 данным Справки БТИ о состоянии здания, процент износа на 1999 год составил 35%.

Осмотр внутренних помещений оцениваемого здания не был произведен по независящим от Оценщика причинам.

Со слов Заказчика, состояние помещений удовлетворительное, оборудование ГРП демонтировано. На основании вышесказанного, Оценщик делает допущение о рабочем состоянии оцениваемого объекта недвижимости

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

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

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

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

¹ Источник информации: <https://sao.mos.ru/areas/begovaya/index.php>

Земельный участок не подвержен износам и обесценениям.

7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, и результатам визуального осмотра, здание не используется. Оборудование ГРП демонтировано.

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

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.

Факторы, влияющие на ликвидность

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

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

Таким образом, практическая значимость градации предмета залога по степени ликвидности заключается в необходимости формирования залоговой массы таким образом, чтобы в целом предмет залога обладал ликвидностью, например, автономный технологический узел, обособленный производственный цех с возможностью 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 Беговой (САО). Оцениваемое здание находится между ТТК и ЧТК.

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.

Сроки экспозиции объектов коммерческой недвижимости

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)*

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) в месяцах коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет *СтатРиэлт* на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	7	20	13	11	14	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	1	13	6	5	7	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	2	13	7	6	8	9

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2387-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

Вывод: Согласно данным портала Статриэлт, объект оценки относится к группе «А», средний срок реализации для помещений и зданий производственного и складского назначения составляет от 5 до 11 месяцев, или в среднем **8 месяцев**.

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

7.4. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

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

7.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

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

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

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

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное

использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ для нежилого помещения

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

8.1.1.1. Обзор социально-экономической обстановки в РФ⁶

Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа.

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

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал. Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств.

Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос.

Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях.

С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций, котирующихся на мировом рынке компаний.

Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

⁶ Источник информации:

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

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости.

Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объемов сделок. Ситуация и перспективы рынка недвижимости Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

Рис. 6.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года: - всего:



- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Рис. 7.

Основные экономические показатели России
(в сопоставимых ценах, данные периодически уточняются)

№		2020 г.		Янв-июнь 2021
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,8
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+4,1 янв-сент
			2020г.	Янв-сент 2021г.
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства		-1,7	+4,7
5.	Продукция сельского хозяйства		+1,5	-4,3
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+0,1	+6,0
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		-1,9	н/д
8.	- жилых помещений		+32,5	+29,7
9.	- нежилых помещений		-5,5	+18,1
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		-38,6	+36,9
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		-4,9	+5,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта		-2,2	+4,4
13.	трубопроводного		-8,0	+7,2
14.	автомобильного		-1,4	+4,9
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		-4,1	+8,4
16.	Объем платных услуг населению, млрд рублей		-17,3	+18,8
17.	Оборот общественного питания, млрд рублей		-20,7	+27,4
18.	Внешнеторговый оборот (январь-август 2021, млрд.долл.США), (сальдо положительное)		-15,3	+37,8
19.	в том числе: экспорт товаров		-21,0	+44,0
20.	импорт товаров		-5,8	+29,2
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2021, руб.:			
22.	- номинальная		+6,0	+9,2
23.	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,5	+3,0
24.	Ключевая ставка с 25.10.2021г. , %		+4,25	+7,5
25.	Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (г/г)		+5,7	+8,1

		(в текущих ценах)	
		2020/2019, %	2021/2020, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-август 2021 г.	-29,6	+2,7р
27.	Кредиторская задолженность на 01.09	+2,4	+23,1
28.	просроченная		5,9 % от кредиторск задолж
29.	Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.09	+0,3	+25,1
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.09	+9,2	+3,2
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.09	+4,5	+13,2
32.	Кредиты физическим лицам на 01.09	+4,9	+24,0
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+27,8
34.	- средневзвешенная ставка	8,7%	7,73% - повышается
35.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,6%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-июль		
	- доходы	+1,8	+26,8
37.	- расходы	+13,2	-2,6
38.	- профицит, млрд. руб.	-4297,3	2361,9
39.	Международные резервы , на 22.10.21г. 621,6 млрд. долл. США	+15,4	+5,8
40.	Фонд национального благосостояния , на 01.10.21г. 191,02 млрд.долл.США	13,5	+10,8
41.	Государственный внешний долг , на 01.10.21г. 58,6 млрд.долл.США		+16,5

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов и пр.).

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано: - отложенным в весенний период спросом, - снижением объёмов строительства и производства стройматериалов, - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания, - предоставленной государством возможностью

воспользоваться новыми льготами по ипотеке. Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости. С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 7,5%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
3. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.11.2021 года

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

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

Управляемые факторы:

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

Неуправляемые экологические факторы:

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

Положительные экологические факторы

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

Негативные экологические факторы

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

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

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

8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является нежилое здание, общей площадью 18,3 кв. м с кадастровым номером 77:09:0005013:1112, по адресу: г. Москва, 2-й Боткинский проезд, д. 5, стр. 56.

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

- ближайшее окружение объекта оценки составляют, в основном, объекты торговли, административные объекты, жилые дома, объекты социальной инфраструктуры;
- тип здания: нежилое здание 1948 года постройки;
- этажность – 1 этаж;
- рабочая высота здания – 4,30 м;
- физическое состояние здания – удовлетворительное;
- объект обеспечен инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для его функционирования в соответствии с наиболее эффективным использованием;
- на дату оценки объект оценки не используется.

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

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

8.5. Обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам III квартала 2021 года⁷

Рис. 8.

Основные индикаторы рынка

	III кв. 2019	III кв. 2020	III кв. 2021
Общее предложение, тыс. кв. м	16 913	17 937	18 978
Ввод за I-III кв., тыс. кв. м	660	600	875
Объем купленных и арендованных площадей за I-III кв., тыс. кв. м	943	1 080	1 827
Вакантность, %	3,9%	2,6%	1,5%
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	3 850	4 150	5 280

*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Предложение

По итогам девяти месяцев 2021 г. общее предложение качественных складских комплексов в Московском регионе достигло 18 978 тыс. кв. м. Объем нового ввода в III квартале составил 543 тыс. кв. м складских площадей, 74% из которых — объекты, реализованные непосредственно под клиента. С начала года было введено 875 тыс. кв. м складских площадей, из которых более половины относится к BTS, что, в свою очередь, на 7% ниже результатов аналогичного периода прошлого года. За прошедший период завершилось строительство ряда зданий, организованных непосредственно под клиента, в рамках таких комплексов, как «Ориентир Запад», «PNK Парк Жуковский» и логистический парк «Софьино». Из ключевых спекулятивных объектов, построенных в прошедшем квартале, можно отметить Industrial city «Есипово» (14 тыс. кв. м), предлагаемый на рынке в формате Light industrial. До конца года ожидается ввод еще 707 тыс. кв. м площадей.

Спрос

В III квартале 2021 г. общий объем купленных и арендованных складских площадей составил 960 тыс. кв. м, из которых 46% — это сделки формата built-to-suit. С начала 2021 г. общий объем сделок составил 1,8 млн кв. м площадей, что является рекордным результатом на рынке складской недвижимости за всю историю. Данный показатель превышает итоги I–III кварталов 2020 г. в 1,7 раза. Драйверами спроса с начала года выступают компании, специализирующиеся на розничной торговле, — их доля составляет 35% от общего объема сделок. Онлайн-ритейлеры сместились на второе место, их доля составляет 26%. На третьем - логистические компании, которые сформировали 17% от общего объема спроса с начала года.

⁷ Источник информации: данные компании CBRE (<https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/III--2021>)

Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям

Рис. 10.

Ключевые сделки, закрытые в Московском регионе в I–III кв. 2021 г.

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Комплекс
Ozon	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	270 000	ПНК Пушкино-2
ВсеИнструменты.ру	Ритейл	BTS-аренда	95 000	ПНК Парк Домодедово
DNS	Ритейл	BTS-аренда	88 000	Холмогоры
LPP	Ритейл	BTS-аренда	80 000	ПНК Жуковский
Гала-центр	Ритейл	BTS-аренда	74 000	ПНК Белый Раст
Ixcelletate	Прочее	Продажа	71 000	Efes Factory
Lamoda	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	59 000	ЛП Софьино
AliExpress	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	55 000	ПЛТ Чехов
Яндекс.Маркет	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	47 000	ЛП Софьино

Вакантность и ставки аренды

Средневзвешенная ставка аренды для сухих качественных складских объектов по итогам III квартала 2021 г. достигла 5 280 руб./кв. м/год, что на 23% выше показателя по итогам первого полугодия 2021 г.

Наблюдаемый рост ставок связан с увеличением цен на стройматериалы, которое девелоперы закладывают в свои будущие проекты, со стабильно высоким спросом, а также с низким уровнем свободных площадей.

Помимо этого, в настоящий момент на рынке в основном осталось только дорогостоящее предложение в локациях вблизи либо внутри МКАД, что, соответственно, завышает среднерыночное значение.

Собственники спекулятивных объектов, удаленных от МКАД, видя текущие тенденции рынка и нехватку качественного предложения, также стали поднимать ставки аренды на свободные

площади — в среднем рост ставок за квартал наблюдается до 10–15% в складских комплексах, расположенных на расстоянии от 30 км и выше от МКАД, в которых присутствуют готовые к въезду блоки. Ввиду значительного объема завершено строительства в формате built-to-suit, а также по-прежнему растущего спроса на складские помещения, доля вакантных площадей в Московском регионе опустилась до уровня 1,5%, что на 1,3 п.п. ниже результата за первое полугодие 2021 г.

Рис. 11.

Доля свободных площадей по направлениям, Московский регион

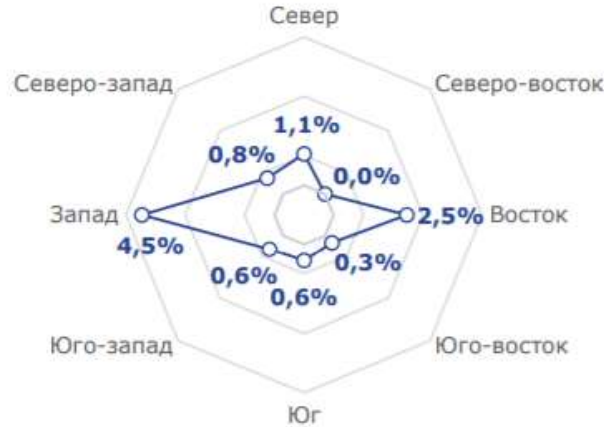


Рис. 12.

Ставка аренды на складские комплексы в Московском регионе, 2020-2021 гг.



Тенденции и прогнозы

На рынке не будет наблюдаться увеличение высвобождающихся площадей, поскольку текущие арендаторы по большей части не переезжают целиком в свои объекты built-to-suit, а расширяют свои складские мощности. На текущий момент рынок остается на стороне арендодателя. Высокий спрос на строительство вынуждает девелоперов ставить в лист ожидания многие компании, желающие построить складской комплекс под собственные нужды.

Из-за загруженности девелоперов срок на реализацию объекта built-to-suit среднего размера увеличился со стандартных девяти месяцев до 12–14 месяцев, из которых 3–5 месяцев уходит на ожидания старта проекта, а около девяти месяцев — на строительство. Помимо этого, с целью избежать потери из-за стремительного роста цен на стройматериалы, некоторые девелоперы уже произвели пересмотр стоимости строительства для будущих проектов, другие стали закладывать процент изменения стоимости материалов в договоры.

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

- назначение – производственно-складское;
- площадь объекта - до 100 кв.м;
- местоположение объекта – Центральный административный округ г. Москвы;
- дата предложения: за последние 2 календарных месяца до даты оценки (с 14.11.2021 г. по 14.12.2021 г.).

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

Realto (495)233-95-92, Код клиента: 109110089, словари: 31147																				
Файл Работа с БД Справочники Сервис Справка																				
Поиск				Сортировка				Статистика				Сохранить		Печать		Экспорт		Добавить		
Всего записей: 1837495 Найдено записей: 27																				
<input type="radio"/> Рабочая <input type="radio"/> Свои объекты <input type="radio"/> Заявки <input checked="" type="radio"/> Архив <input type="radio"/> Выборки <input type="radio"/> Карта																				
О Т М □	Фото URL	Дата	Операция	Назначение	Тип объекта	Кл.	Договор	Цена				Статус продавца	Площадь		Этаж	Метро/Район Город	Рас- сто- яние	Улица	Номер дома	Телефон
								Объект(мес.)		1 кв.м (в год)			Общая, кв. м.	Зем.уч., сот.						
								руб.	₽=73,59р	руб.	₽=73,59р									
▶		10.12.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Контейнер		ПА	14 500	195	5 800	79	АН без комиссии	30		Водный стадион	5Т	Нарвская ул.	д.1б	8(905)504-3557	
□		10.12.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Ангар		ПА	90 000	1 225	6 800	92	АН без комиссии	160		Верхние Лихобо	3Т	Поморская ул.	д.39а	8(925)023-5600	
□		02.12.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Жилой дом		ПА	100 000	1 360	18 500	251	АН без комиссии	65	0	Сокол	4П	Ленинградский пр	д.67,к.1	8(977)617-9834	
□		29.11.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Склад, компл.		ПА	156 800	2 130	6 720	91	АН без комиссии	280	3	Беговая	3Т	Хорошевский 2-й	д.7,с.1	8(968)644-6722	
□		29.11.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Склад, компл.		ПА	331 200	4 500	5 520	75	АН без комиссии	720	0	Беговая	3Т	Хорошевский 2-й	д.7,с.1	8(968)644-6722	
□		29.11.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Склад, компл.		ПА	240 800	3 270	6 720	91	АН без комиссии	430	3	Беговая	3Т	Хорошевский 2-й	д.7,с.1	8(968)644-6722	
□		22.11.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Жилой дом		СубА			8 400	114	Собственник	38-108	0	Войковская	5П	Новоподмосковн	д.2М	8(906)047-1413	
□		27.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс				229 997	3 125	9 857	134	АН без комиссии	280		Полежаевская	10П	Куусинена ул.	д.9,к.1	8(903)775-8530	
□		27.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Адм. здан.		ПА	184 800	2 510	8 400	114	Собственник	264	3	Селигерская	4П	Дмитровское шос	д.87	8(967)102-1037	
□		27.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс				260 007	3 535	5 704	78	АН без комиссии	547	1	Полежаевская	15П	Малистральная 1-	д.1б	8(903)775-8530	
□		27.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс				1 199 988	16 305	41 367	562	АН без комиссии	348,1		Дмитровская	5П	Бутырская ул.	д.76,с.1	8(925)085-2454	
□		27.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Склад, компл.		ПА	300 268	4 080	6 504	88	АН без комиссии	554		Ховрино	15П	Бусиновская Гор	д.1а	8(926)537-7967,	
□		27.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс			ПА	11 250	155	9 000	122	АН без комиссии	15		Сокол	5П	Часовая ул.		8(916)957-3046	
□		27.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс			ПА	216 666	2 945	6 500	88	АН без комиссии	400		Водный стадион	15П	Михалковская ул	д.65,с.1	8(916)434-6559,	
□		27.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс				120 000	1 630	48 000	652	АН без комиссии	30		Петровско-Разу	1П	Локомотивный пр	д.4	8(929)997-9047	
□		27.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс			ПА	192 500	2 615	6 600	90	АН без комиссии	350		Селигерская	5Т	Ильменский пр.	д.5	8(916)957-3046,	
□		27.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс				240 000	3 260	35 122	477	АН без комиссии	82		Селигерская	5Т	Лобненская ул.	д.13	8(929)997-9047	
□		26.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Произв. здан.		СубА	100 000	1 360	20 000	272	АН без комиссии	60		Аэропорт	2П	Ленинградский пр	д.47	8(985)969-8995	
□		26.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Контейнер		ПА	17 000	230	6 800	92	Собственник	30		Ховрино	7Т	Ижорская ул.	д.15,с.2	8(999)111-0077	
□		22.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс				199 997	2 720	16 783	228	АН без комиссии	143		ЦСКА		Ходынский бульв	д.11	8(925)485-6072	
□		20.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс			ПА	112 500	1 530	9 000	122	АН без комиссии	150		Беговая	5П	Хорошевское шос	д.38	8(962)920-4523,	
□		19.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Швейн. произ-вс		ДСД	40 000	545	12 000	163	Собственник	40	0	Полежаевская	5П	Куусинена ул.	д.9,к.3	8(926)386-1124	
□		19.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Произв. здан.		ПА	470 400	6 390	7 200	98	АН без комиссии	784	1-2	Беговая	7П	Хорошевский 3-й	д.5	8(929)626-1905	
□		18.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс				35 000	475	35 000	476	АН без комиссии	12		Селигерская		Дегунинская ул.	д.1,к.3	8(966)351-3218	
□		15.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс	Гараж, компл.		СубА	55 000	745	6 600	90	Собственник	100	0	Селигерская	8П	Бескудниковский	д.19а	8(926)568-3588	
□		15.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс				234 998	3 195	29 684	403	АН без комиссии	95		Селигерская	4Т	Дмитровское шос	д.107,к.2	8(925)740-0559	
□		14.10.21	Сдаю	Склад/Произ-вс				401 008	5 450	21 608	294	АН без комиссии	222,7		Петровский пар		Юнатов ул.	д.4	8(499)444-0854	

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

Realto (495)233-95-92, Код клиента: 109110089, словарь: 31147

Файл Работа с БД Справочники Сервис Справка

Поиск Сортировка Статистика Сохранить Печать Экспорт Добавить

Всего записей: 1837495 Найдено записей: 19

Рабочая Свои объекты Заявки **Архив** Выборки Карта

ОТМО	Фото URL	Дата	Операция	Назначение	Тип объекта	Кл.	Договор	Цена				Статус продавца	Площадь		Этаж	Метро/Район/Город	Расстояние	Улица	Номер дома	Телефон
								Объект (мес.) руб.	₽=73,59р	1 кв.м (в год) руб.	₽=73,59р		Общая, кв.м.	Зем.уч., сот.						
		27.10.21	Продажа	Склад/Произ-во				30 000 000	407 665	392 670	5 336	АН без комиссии	76,4		Сокол	1П	Ленинградский пр.	д.74		8(495)765-0055
		27.10.21	Продажа	Склад/Произ-во				48 000 000	652 265	376 176	5 112	АН без комиссии	127,6		Дмитровская		Складочная ул.	д.7,к.2		8(916)862-6344
		27.10.21	Продажа	Склад/Произ-во				24 000 000	326 130	292 683	3 977	АН без комиссии	82		Селигерская		Лобненская ул.	д.13		8(929)997-9047
		21.10.21	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.			49 000 000	665 850	384 013	5 218	АН без комиссии	127,6	1	Дмитровская	3Т	Складочная ул.	д.7,с.2		8(919)994-7023
		21.10.21	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.			49 000 000	665 850	384 013	5 218	АН без комиссии	127,6	1	Дмитровская		Складочная ул.	д.7,с.2		8(916)072-9032
		21.10.21	Продажа	Склад/Произ-во			ПА	1 333 792	18 125	43 026	585	АН без комиссии	31		Беломорская		Петрозаводская	д.14,к.2		8(916)992-3669
		21.10.21	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.		С	599 999 424	8 153 275	76 923	1 045	АН без комиссии	7800	1	Алтуфьево	3Т	Илимская ул.	д.3а		8(495)211-2974
		21.10.21	Продажа	Склад/Произ-во				3 650 000	49 600	53 676	729	АН без комиссии	68	1	Верхние Лихобы	4П	Дмитровское шос	д.64,к.6		8(977)651-0079,
		21.10.21	Продажа	Склад/Произ-во				1 333 792	18 125	43 026	585	АН без комиссии	31	1	Беломорская	3Т	Петрозаводская	д.14,к.2		8(985)360-3435
		21.10.21	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.			599 999 400	8 153 275	76 923	1 045	АН без комиссии	7800	1	Алтуфьево	3Т	Илимская ул.	д.3а		8(909)908-3149
		21.10.21	Продажа	Склад/Произ-во				296 400 000	4 027 720	44 992	611	АН без комиссии	6587,9	2	Селигерская	7Т	Дубинская ул.	д.79		8(912)990-7352
		15.10.21	Продажа	Склад/Произ-во				38 000 000	516 375	218 391	2 968	АН без комиссии	174		Верхние Лихобы		Дмитровское шос	д.70		8(495)782-5364
		14.10.21	Продажа	Склад/Произ-во				1 300 000	17 665	63 725	866	АН без комиссии	20,4	0	Беговая	5П	Хорошевское шос	д.12,к.1		8(919)762-4060
		14.10.21	Продажа	Склад/Произ-во				278 938 000	3 790 435	219 983	2 989	АН без комиссии	1268		Речной вокзал	3П	Фестивальная ул	д.27		8(925)085-2454
		14.10.21	Продажа	Склад/Произ-во				256 344 000	3 483 410	220 000	2 990	АН без комиссии	1165,2		Речной вокзал	3П	Фестивальная ул	д.27		8(925)085-2454
		14.10.21	Продажа	Склад/Произ-во				202 240 000	2 748 200	200 000	2 718	АН без комиссии	1011,2		Речной вокзал	3П	Фестивальная ул	д.27		8(925)085-2454
		14.10.21	Продажа	Склад/Произ-во			В	620 000	8 425	95 385	1 296	АН без комиссии	6,5	0	Верхние Лихобы	5П	Тринити жк			8(901)129-2454
		14.10.21	Продажа	Склад/Произ-во				1 150 000	15 625	328 571	4 465	АН без комиссии	3,5	28	Дмитровская		Новодмитровска	д.2,к.б		8(985)565-0564,
		14.10.21	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.		С	599 999 424	8 153 275	76 923	1 045	АН без комиссии	7800	1	Алтуфьево	3Т	Илимская ул.	д.3а		8(495)227-1776

Выводы:

- За последние 2 календарных месяца до даты оценки (с 14.10.2021 г. по 14.12.2021 г.) на открытом рынке представлено на продажу 19 объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по основным физическим характеристикам. Диапазон стоимости в САО г. Москвы за 1 кв.м составил от 43 026 руб. до 392 670 руб.
- За последний календарный месяц до даты оценки (с 14.10.2021 г. по 14.12.2021 г.) на открытом рынке представлено на аренду 26 объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по основным физическим характеристикам. Диапазон арендных ставок в САО г. Москвы за 1 кв.м составил от 5 520 руб. до 48 000 руб. в год.
- Высокий разброс цен связан с местоположением объектов, их физическим состоянием, различием в экономических характеристиках и т.д.

8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

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

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

Далее приводится обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов.

Торг

Корректировка вводилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт».

Рис. 15.

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	14,10	7,87	21,54

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	13,06	9,59	19,21

Местоположение

Корректировка вводилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт».

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	ВНУТРИ БУЛЬВАРНОГО КОЛЬЦА		МЕЖДУ БУЛЬВАРНЫМ И САДОВЫМ КОЛЬЦОМ			
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З
Офисные	аренда	1		0,92			
	продажа	1		0,94			
Торговые	аренда	1		0,97			
	продажа	1		0,93			
Производственно-складские	аренда	1		1			
	продажа	1		1			

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,83	0,72	0,78	0,70	0,72	0,90	0,85	0,88
	продажа	0,85	0,72	0,79	0,68	0,70	0,89	0,87	0,88
Торговые	аренда	0,89	0,76	0,70	0,73	0,78	0,97	0,92	0,94
	продажа	0,82	0,71	0,68	0,65	0,72	0,92	0,87	0,87
Производственно-складские	аренда	0,92	0,96	0,86	0,85	0,84	0,85	0,88	0,94
	продажа	0,89	0,89	0,85	0,89	0,84	0,88	-	-

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И ЧТК							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,65	0,59	0,64	0,54	0,61	0,69	0,68	0,66
	продажа	0,69	0,61	0,65	0,56	0,58	0,72	0,70	0,71
Торговые	аренда	0,67	0,64	0,64	0,55	0,67	0,74	0,72	0,62
	продажа	0,65	0,59	0,61	0,51	0,61	0,70	0,68	0,66
Производственно-складские	аренда	0,86	0,87	0,84	0,84	0,82	0,81	0,87	0,84
	продажа	0,82	0,81	0,75	0,79	0,78	0,81	0,82	-

Общая площадь

Корректировка вводилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт».

4. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,10	1,20	1,29	1,42	1,54	1,68
	100–500	0,91	1,00	1,09	1,18	1,29	1,40	1,52
	500–1000	0,83	0,92	1,00	1,08	1,19	1,28	1,40
	1000–2000	0,77	0,85	0,93	1,00	1,10	1,19	1,29
	2000–5000	0,70	0,77	0,84	0,91	1,00	1,08	1,18
	5000–10000	0,65	0,72	0,78	0,84	0,93	1,00	1,09
	10000>	0,60	0,66	0,72	0,77	0,85	0,92	1,00

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100–250	250–500	500–1000	1000–1500	1500–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,11	1,22	1,34	1,47	1,58	1,71	1,85	2,00
	100–250	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,43	1,54	1,67	1,80
	250–500	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,51	1,63
	500–1000	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27	1,37	1,48
	1000–1500	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08	1,17	1,26	1,36
	1500–2000	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	1,08	1,17	1,26
	2000–5000	0,58	0,65	0,71	0,79	0,86	0,93	1,00	1,08	1,17
	5000–10000	0,54	0,60	0,66	0,73	0,79	0,86	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,50	0,56	0,61	0,67	0,74	0,79	0,86	0,93	1,00

Физическое состояние объекта

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт».

Рис. 18.

11. Физическое состояние объекта

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

Тип объекта недвижимости

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт».

Рис. 19.

2. Тип объекта

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

Этаж расположения

Корректировка вводилась, согласно portalу «Статриелт»⁸.

Рис. 20.

3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	1,03	0,90
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	1,13	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,97	0,85

Доступ к объекту

Корректировка вводилась, согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020 «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Рис. 21.

Таблица 62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,87	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,87	0,89

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

Недозагрузка

Коэффициент по данному параметру вводился согласно данным представленным в справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт». Таким образом, коэффициент недозагрузки для объекта оценки составит 9,25%.

Рис. 22.

13. Недозагрузка**а) Объекты, расположенные в пределах МКАД**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	9,25	6,49	12,48

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Операционные расходы

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

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

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

Одним из источников являются данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт». В ходе исследования установлена доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

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

Рис. 23.

14. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	22,95	18,21	26,96

Таким образом, величина операционных расходов для объекта оценки составит 22,95% от ПВД.

В справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт», представлена информация о составе операционных расходов для производственно-складской недвижимости.

15. Состав операционных расходов

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

Ставка капитализации

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

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

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

Коэффициент по данному параметру вводился согласно данным представленным в справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт».

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,56	10,42	16,97

Таким образом, коэффициент капитализации для объекта оценки составит 13,56%.

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

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

При определении рыночной стоимости⁹ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке

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

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

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

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

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также

⁹ 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 также 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 путём деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод мониторинга рыночных данных,

- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

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

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

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

Последовательность определения чистого операционного дохода:

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

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

Определение потенциального валового дохода

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

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

$$\text{ПВД} = A * S, \text{ где}$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой отдельно стоящее здание общей площадью 18,6 кв. м.

Определение арендной ставки

Обоснование выбора единицы сравнения

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

Обоснование выбора элементов сравнения

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

Элементы сравнения

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

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

Корректировка на коммунальные и эксплуатационные платежи в арендной ставке

Для объекта-аналога № 1 проведена корректировка на величину коммунальных платежей, входящих в состав арендной ставки в размере -794 руб./кв.м ($21\ 631 * 0,2295 * 0,27$).

Для объектов-аналогов №№ 2, 3 проведена корректировка на величину эксплуатационных расходов, не входящих в состав арендной ставки в размере +911 руб./кв.м ($20\ 903 * 0,2295 * 0,19$) и +768 руб./кв.м ($17\ 608 * 0,2295 * 0,19$).

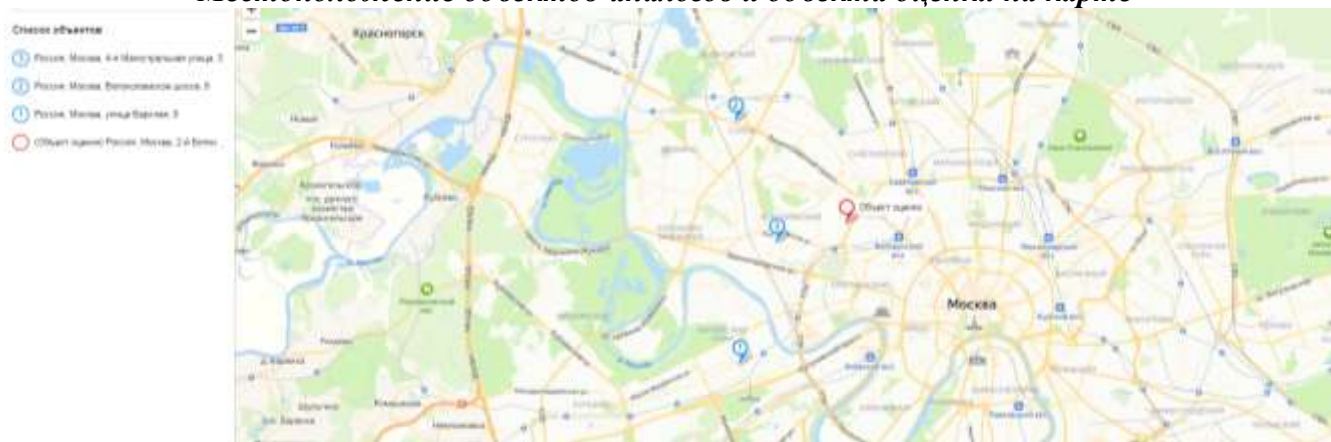
Кроме того, ставка арендной платы объекта-аналога № 1 уменьшена на величину НДС (20%).

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

Описание объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	<i>Вид права на объект недвижимости</i>	Право пользования	Право пользования	Право пользования
	<i>Наличие ограничений и обременений</i>	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	<i>Функциональное назначение</i>	ПСН (склад)	ПСН (склад)	ПСН (склад)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		Предложение	Предложение	Предложение
Время продажи (дата предложения)		Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Характеристики месторасположения объекта	<i>Адрес</i>	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Баркляя ул., 8	Москва, САО, р-н Сокол, Волоколамское ш., 6	Москва, САО, р-н Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5
	<i>Округ</i>	ЗАО	САО	САО
	<i>Район</i>	Филевский Парк	Сокол	Хорошевский
	<i>Ценовая зона</i>	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	ТТК-ЧТК
	<i>Доступ к объекту</i>	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
	<i>Ближайшее окружение</i>	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения
	<i>Тип недвижимости</i>	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Физические характеристики	<i>Тип здания (группа капитальности)</i>	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	<i>Физическое состояние</i>	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	<i>Общая площадь, кв. м</i>	15,7	31,0	44,3
	<i>Этаж расположения</i>	4	1	-1
	<i>Состав и наличие коммуникаций</i>	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	<i>Цена предложения, руб./кв. м/год</i>	21 631	20 903	17 608
	<i>Наличие НДС</i>	с НДС	УСН	УСН
Стоимостные характеристики	<i>Эксплуатационные, коммунальные платежи</i>	ЭР и КП включены в арендную ставку -794	ЭР и КП не включены в арендную ставку 911	ЭР и КП не включены в арендную ставку 768
	<i>Цена предложения, руб./кв. м/год (с учетом КП и ЭР, без учета НДС)</i>	17 364	21 814	18 376
	<i>Контактное лицо</i>	ID 24152285	ID 74730048	Неон Сити
Источники информации	<i>Ссылка на источник</i>	https://www.cian.ru/rent/commercial/267825773/	https://www.cian.ru/rent/commercial/259415733/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266024032/
	<i>Номер телефона</i>	8 966 056-93-31	8 917 545-09-85	8 905 643-16-88

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте

Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

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

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

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

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт».

Скидка на торг для оцениваемого здания составила -13,06%, что соответствует среднему значению.

Анализ времени продажи (даты предложения)

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

Анализ характеристик местоположения объекта**Корректировка на расположение объекта относительно ценовых зон¹⁰**

Корректировка по данному показателю вводилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт»

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

Расчет корректировок на расположение относительно ценовых зон

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, 2-й Боткинский пр-д, д5с56	Москва, Баркляя ул., 8	Москва, Волоколамское ш., 6	Москва, 4-я Магистральная ул., 5
Округ	САО	ЗАО	САО	САО
Ценовая зона	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	ТТК-ЧТК
Коэффициент соответствия ценовой зоны	0,86	0,87	0,83	0,86
Корректировка	-	-1,1%(0,86/0,87-1)	3,6% (0,86/0,83-1)	0%(0,86/0,86-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на ближайшее окружение

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

Корректировка на возможность доступа к объекту

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

Анализ физических характеристик объекта**Корректировка на тип объекта**

В связи с тем, что объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, а объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения, к объектам аналогам вносилась повышающая корректировка, на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт» +9,00% (1,09-1).

Корректировка на физическое состояние объекта.

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

Корректировка на общую площадь

Корректировка по данному элементу сравнения не вводилась, так как, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт», стр.73, площадь объекта оценки и объектов аналогов не превышает 100 кв.м.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка вводилась, согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020, стр.218. К объекту-аналогу №3, расположенному в подземной части, введена повышающая корректировка +11,1% (1/0,9-1).

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

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, без НДС	[руб./кв. м/год]	Подлежит определению	17 364	21 814	18 376
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Право пользования и владения	Право пользования	Право пользования	Право пользования
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие ограничений и обременений	Нет	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Текущее использование	Производственное/складское	ПСН (склад)	ПСН (склад)	ПСН (склад)
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Общая корректировка по разделу</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Общая корректировка по разделу</i>	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	17 364	21 814	18 376
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	17 364	21 814	18 376
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	-	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-13,06%	-13,06%	-13,06%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	15 096	18 966	15 976
Время продажи (дата предложения)	-	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	15 096	18 966	15 976
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	г. Москва, 2-й Боткинский пр-д, д5с56	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Барклай ул., 8	Москва, САО, р-н Сокол, Волоколамское ш., 6	Москва, САО, р-н Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5
	Округ	САО	ЗАО	САО	САО
	Ценовая зона	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	ТТК-ЧТК
	<i>Корректировка</i>	[%]	-1,1%	3,6%	0,0%
	Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Ближайшее окружение	Жилая и административная застройка	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая корректировка по разделу	[%]	-	-1,1%	3,6%	0,0%
Общая корректировка по разделу	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	14 923	19 651	15 976
Физические характеристики	Вид помещения	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Корректировка	[%]	9%	9%	9%
	Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Общая площадь, кв. м	18,30	15,70	31,0	44,3
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Этаж расположения	1	4	1	-1
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	11,1%
	Состав и наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка по разделу	[%]	-	8,7%	9,0%	20,8%
Общая корректировка по разделу	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	16 220	21 420	19 295
Компоненты стоимости, не связанные непосредственно с недвижимостью (дополнительные улучшения)	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	[%]	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	16 220	21 420	19 295
Общая валовая коррекция	-	-	2	2	3
Весовой коэффициент	-	-	0,357	0,357	0,286
Средневзвешенная стоимость	[руб./кв. м/год]	18 956			
Среднерыночная арендная ставка для исследуемого объекта, округленно без НДС, с учетом ЭР)	[руб./кв. м/год]	18 956			

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, среднерыночная ставка аренды для оцениваемого объекта составила **18 956 руб./кв. м/год** (без НДС).

Определение чистого операционного дохода и расчёт стоимости

Определение действительного валового дохода

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

Определение потерь от недоиспользования

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.

Коэффициент по данному параметру вводился согласно данным представленным в справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт». Таким образом, коэффициент недозагрузки для объекта оценки составит 9,25%.

Определение чистого операционного дохода

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

Определение операционных расходов

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

Операционные расходы принято делить на:

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

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

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

Размер операционных расходов был принят Оценщиком на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт» и составил 22,95% от ПВД.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Определение ставки капитализации

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

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

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

Коэффициент по данному параметру вводился согласно данным представленным в справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт». Таким образом, коэффициент капитализации для объекта оценки составит 13,56%.

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

Табл. 11.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Значение
1	Общая площадь помещений	кв. м	18,3
2	Полезная (арендопригодная) площадь помещений	кв. м	18,3
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы, без учета НДС и КП	руб./кв.м/год	18 956
4	Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду (Гр.2*Гр.3), без учета НДС	руб.	346 895
5	Коэффициент недозагрузки	%	9,25%
6	Потери от недоиспользования помещений (Гр.4*Гр.5)	руб.	32 088
7	Действительный валовый доход (Гр.4-Гр.6)	руб.	314 807
8	Операционные затраты, без учета НДС	руб.	79 612
9	Чистый операционный доход от сдачи помещений объекта оценки в аренду до уплаты налога на прибыль (Гр.7-Гр.9)	руб.	235 195
10	Ставка капитализации	%	13,56%
11	Стоимость помещения, рассчитанная в рамках доходного подхода (Гр.9/Гр.10), без учета НДС	руб.	1 734 130
12	Стоимость помещения, рассчитанная в рамках доходного подхода округленно, без учета НДС	руб.	1 734 130

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная методом прямой капитализации, составляет на дату оценки (без НДС) **1 734 130 руб.**

9.2.2. Сравнительный подход

9.2.2.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке

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

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

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

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

Сравнительный подход согласно п. 22 ФСО № 7:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹¹.

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

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

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

Обоснование выбора объектов-аналогов

Обоснование выбора единицы сравнения

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

Обоснование выбора элементов сравнения

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

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

Элементы сравнения

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

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

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

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

Описание объектов-аналогов

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на здание/помещение	Собственность	Собственность	Собственность
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Время продажи (дата предложения)		Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, Ходынская улица, дом 2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бригадирский пер., 4АС2	Москва, ул. Авиамоторная, 63с2
	Округ	ЦАО (С-3)	ЦАО (В)	ЮВАО
	Район	Пресненский	Басманный	Лефортово
	Ценовая зона	СК-ТТК	СК-ТТК	ТТК-ЧТК
	Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
	Ближайшее окружение	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ
Физические характеристики	Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Общая площадь, кв. м	14,4	8,4	34,3
	Этаж расположения	-2	1	1
	Материал стен	Кирпич	Кирпичные	Кирпичные
	Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Экономические характеристики	Назначение (фактическое использование)	Складское	Производственное/складское	ПСН
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	1 872 000	1 201 679	4 890 000
	Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС
	Цена предложения, руб. (без НДС) за кв. м	108 333	119 214	118 805
Источник информации	Контактное лицо	УК MR Group	ID: 25056117	Алексей Горбунов
	Ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/250414261/	https://www.cian.ru/sale/commercial/267730869/	https://www.cian.ru/sale/commercial/250583145/
	Номер телефона	+7 992 555-04-18	8 916 640-05-66	+7 901 221-14-19

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте

Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

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

Состав передаваемых прав на объект**Корректировка на вид права на объект недвижимости**

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

Корректировка на функциональное назначение

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

Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт».

Таким образом, скидка на торг для оцениваемого здания составила -14,10%, что соответствует среднему значению.

Анализ времени продажи (даты предложения)

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

Анализ характеристик местоположения

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

Корректировка на расположение объекта относительно ценовых зон¹²

Вводилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт». Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Табл. 14

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, 2-й Боткинский пр-д, д5с56	Москва, Ходынская улица, дом 2	Москва, Бригадирский пер., 4АС2	Москва, ул. Авиамоторная, 63с2
Округ	САО	ЦАО (С-3)	ЦАО (В)	ЮВАО
Ценовая зона	ТТК-ЧТК	СК-ТТК	СК-ТТК	ТТК-ЧТК
Коэффициент соответствия ценовой зоны	0,82	0,94	0,85	0,79
Корректировка	-	-12,8%	-3,5%	3,8%

Источник информации: расчет Оценщика

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.

*Анализ физических характеристик**Корректировка на тип недвижимости*

В связи с тем, что объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, а объект-аналог №1 представляет собой встроенные помещения внесена повышающая корректировка на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт» в размере +9,00% (1,09-1).

Корректировка на назначение

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

Корректировка на площадь

Не вводилась, так как, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт», площадь объекта оценки и объектов аналогов не превышает 100 кв.м.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020, стр.218. К объекту-аналогу № 1, расположенному в подземной части здания, введена повышающая корректировка - +22,0% (1/0,82-1).

Корректировка на физическое состояние здания

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

¹² В соответствии с Примечанием №1 к указанной таблице Справочника коэффициентов, для ценовой зоны, расположенной между Садовым кольцом и ТТК привязка осуществляется в соответствии с соответствующим направлением, так как часть объектов аналогов расположена в ЦАО.

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 объекта оценки представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения 1 кв.м.	[руб./кв. м]	Подлежит определению	108 333	119 214	118 805
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на здание/помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	7,00%	7,00%
<i>Корректировка</i>	[руб./кв. м]	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	108 333	119 214	118 805
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	108 333	119 214	118 805
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Купля-продажа	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-14,10%	-14,10%	-14,10%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	93 058	102 405	102 053
Время продажи (дата предложения)	-	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	93 058	102 405	102 053
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	г. Москва, 2-й Боткинский пр-д, д5с56	Москва, Ходынская улица, дом 2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бригадирский пер., 4АС2	Москва, ул. Авиамоторная, 63с2
	Округ	САО	ЦАО (С-3)	ЦАО (В)	ЮВАО
	Ценовая зона	ТТК-ЧТК	СК-ТТК	СК-ТТК	ТТК-ЧТК
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	-12,8%	-3,5%	3,8%
	Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Ближайшее окружение	Жилая и административная застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
<i>Корректировка, [%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%	
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-12,8%	-3,5%	3,8%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	81 179	98 791	105 929

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	Встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	9%	0%	0%
	<i>Назначение</i>	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Физические характеристики	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%
	Общая площадь, кв. м	18,3	14,4	8,40	34,30
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Этаж расположения	1	-2	1	1
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	22%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	32,9%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	107 908	98 791	105 929
Физическое состояние объекта	Состояние конструктивной системы и внутренней отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	107 908	98 791	105 929
Экономические характеристики	Назначение (фактическое использование)	Производственное/с кладское	Складское	Производственное/с кладское	ПСН
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	107 908	98 791	105 929
Общая валовая коррекция	-	-	4	2	2
Весовой коэффициент	-	-	0,250	0,375	0,375
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., без учета НДС</i>	<i>[руб./кв.м]</i>	<i>103 747</i>			
<i>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, (без учета НДС)</i>	<i>[руб.]</i>	<i>1 898 566</i>			
<i>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно (без учета НДС)</i>	<i>[руб.]</i>	<i>1 898 566</i>			

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки (без НДС) **1 898 566 руб.**

9.2.3. Затратный подход

9.2.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке

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

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

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

Методология расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящего отчета оценщиком были применены сравнительный и доходный подходы 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 значение весовых коэффициентов в размере 0,5.

В таблице ниже представлены результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки - нежилого здания площадью 18,3 кв. м с кадастровым номером 77:09:0005013:1112, по адресу: г. Москва, 2-й Боткинский проезд, д. 5, стр. 56.

Табл. 16.

Согласование результатов

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	Весовой коэффициент
Сравнительный подход	1 898 566	0,5
Доходный подход	1 734 130	0,5
Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ)	0,00
Рыночная стоимость, руб. (округленно, без НДС)	1 816 350	

Источник информации: расчеты Оценщика

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-96/21-1-2 от 17 декабря 2021 года, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

- без учета НДС – **1 816 350 (Один миллион восемьсот шестнадцать тысяч триста пятьдесят) рублей.**
- с учетом НДС – **2 179 620 (Два миллиона сто семьдесят девять тысяч шестьсот двадцать) рублей.**

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

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями и дополнениями.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
8. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие, г. Москва, 2007.
9. Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости», СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997 г.

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 14.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 14.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __
14.12.2021 № 99/2021/437840122	
Кадастровый номер:	77:09:0005013:1112
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005013
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3401760
Адрес:	125284 Москва, р-н Беговой, проезд Боткинский 2-й, д 5, строен 56
Площадь, м ² :	18.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1948
Год завершения строительства:	1948
Кадастровая стоимость, руб.:	968582.77
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 14.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 14.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
14.12.2021 № 99/2021/437840122	
Кадастровый номер:	77:09:0005013:1112
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0005013:10265
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:09:0005013:8807, 77:09:0005013:8806
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чернышова Елизавета Владимировна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

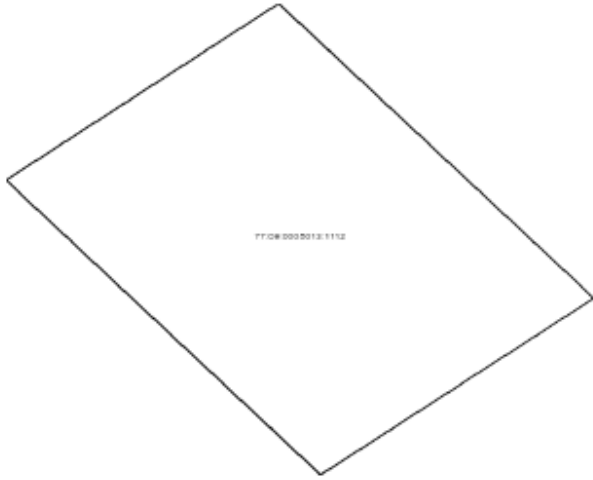
М.П.

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
14.12.2021 № 99/2021/437840122	
Кадастровый номер:	77:09:0005013:1112
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "МОСТАЭ", ИНН: 7709919968
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/026/2013-569 от 01.08.2013
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. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	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.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 5 </u>	Всего листов раздела <u> 5 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
14.12.2021 № 99/2021/437840122			
Кадастровый номер:		77:09:0005013:1112	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Раздел 5.1

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № <u> </u> Раздела <u> 5.1 </u>	Всего листов раздела <u> 5.1 </u> : <u> </u>		Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>		
14.12.2021 № 99/2021/437840122						
Кадастровый номер:			77:09:0005013:1112			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	12582.42	3566.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	12577.28	3571.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	12574.2	3567.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	12579.34	3563.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	12582.42	3566.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		
М.П.						

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
14.12.2021 № 99/2021/437840122			
Кадастровый номер:		77:09:0005013:1112	

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

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № <u> </u> Раздела <u>7</u>	Всего листов раздела <u>7</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>			
14.12.2021 № 99/2021/437840122						
Кадастровый номер:			77:09:0005013:1112			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:09:0005013:8807	Этаж № 1	3401760/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	5.6
2	77:09:0005013:8806	Этаж № 1	3401760/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	12.7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

"06" февраля 2015 г. № 77/501/15-100785	
Кадастровый номер:	77:09:0005013:1112
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005013
Предыдущие номера:	3401760
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	125284 Москва, р-н Беговой, пр 2-й Боткинский, д 5, строен 56		
2	Основная характеристика:	площадь	18.3	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1948		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	993917.10		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:09:0005013:8806, 77:09:0005013:8807		
12	Сведения о правах:	—		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета.	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Инженер	Е. А. Хенкова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.

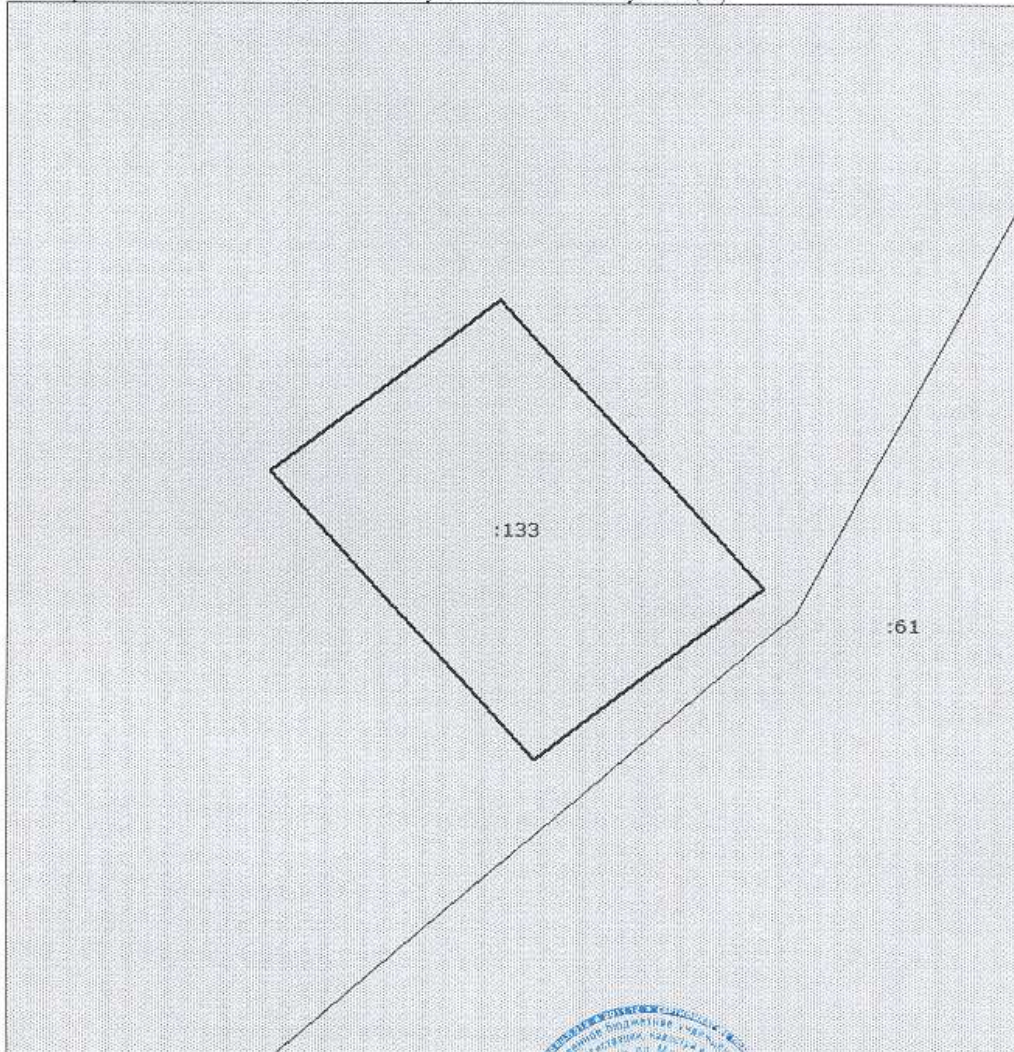


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"06" февраля 2015 г. № 77/501/15-100785			
Кадастровый номер:		77:09:0005013:1112	

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



Масштаб 1: 100

Инженер		Е. А. Хенкова
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28.08.2009

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее _____

присвоенный учетный номер) 2138/2 (03401760)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование газораспределительная станция

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Беговой
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проезд
	наименование	2-й Боткинский
Номер дома	5	
Номер корпуса	-	
Номер строения	56	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 18,3 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1948

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого

расположен объект недвижимого имущества _____

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

1.9. Примечание: год обследования - 1999

1.10. _____

ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ

М.П. _____ (подпись)

В.В.Кудряшова
(инициалы, фамилия)
Лаврова
Маргарита Ивановна
Зам. начальника
Северного БТИ



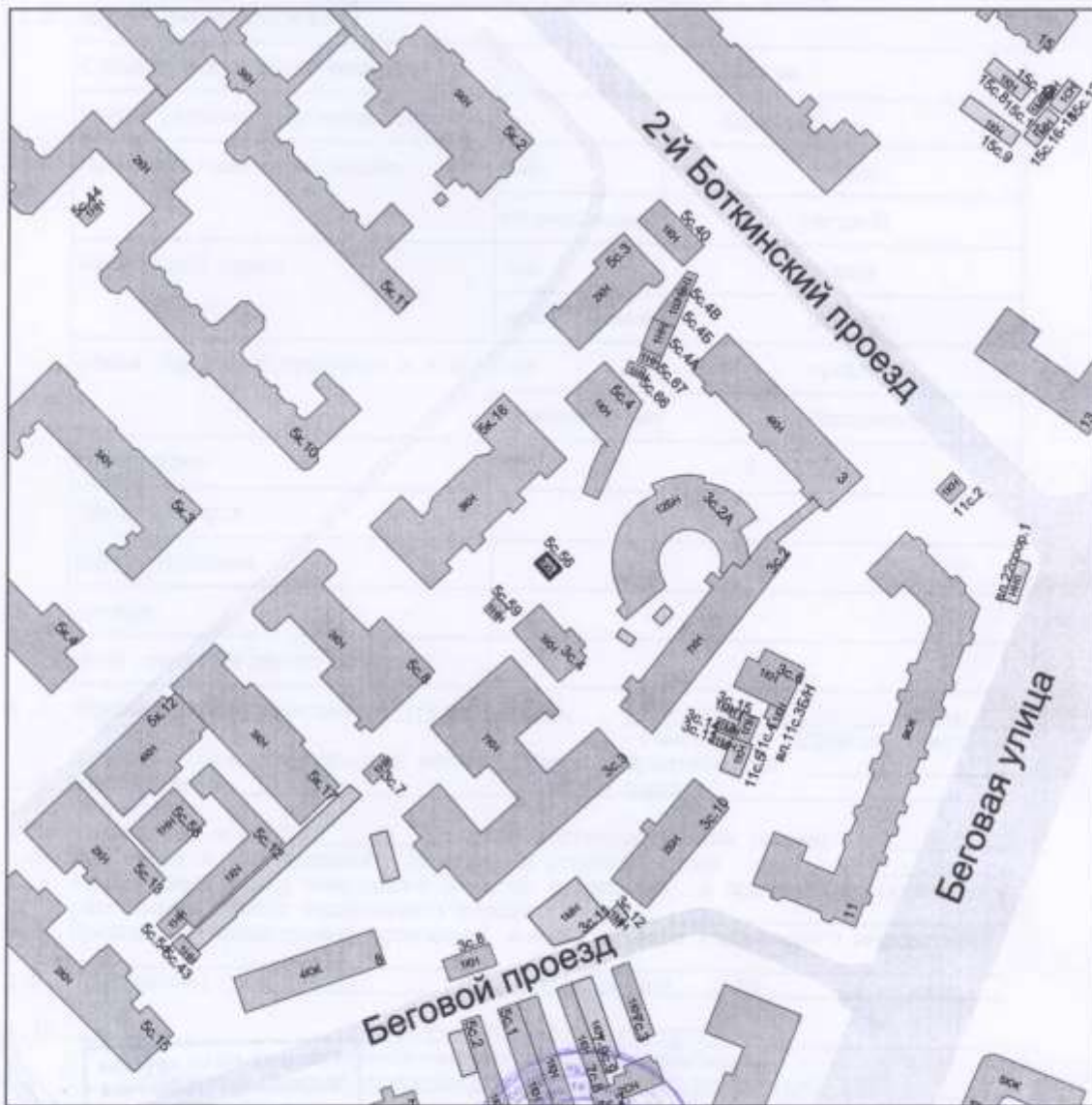
02 92 09 0152294

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 2138/2 (03401760)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северного ТБТИ



М.П.

Лаврова
Маргарита Ивановна
Зам. начальника
Северного ТБТИ
В.В. Кудряшова

(инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	1	этаж	КВАР. № _____ ПОМЕЩ. № _____
КОРП. (СТР.) №	(56)		ДОМ № 5
ПО (УЛ./ПЕР.)	2-й Боткинский пр.		
Северный административный округ		г. МОСКВЫ	

h = 4.30 м

1 в этаж



8 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

93 92 002625

	Позтажный план составлен по состоянию на
	18 июня 1999 г.
	Исполнитель: Бобыкина С. О. 
	Романова А. С. 
	27 августа 2009 г.

Руководитель группы по инвентаризации помещений
Романова А. С.

Масштаб 1: 200

Северное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-й Боткинский пр., 5, стр.56

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 18.06.1999

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	прочее	12,7	12,7			прочая		430
Итого по помещению			12,7	12,7					
---Нежилые помещения всего			12,7	12,7					
в т.ч. Прочие			12,7	12,7					

Помещение N II Тип: Прочие
Последнее обследование 18.06.1999

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	прочее	5,6	5,6			прочая		430
Итого по помещению			5,6	5,6					
---Нежилые помещения всего			5,6	5,6					
в т.ч. Прочие			5,6	5,6					
Итого по этажу 1			18,3	18,3					
---Нежилые помещения всего			18,3	18,3					
в т.ч. Прочие			18,3	18,3					
Итого по зданию			18,3	18,3					
---Нежилые помещения всего			18,3	18,3					
в т.ч. Прочие			18,3	18,3					

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
26.09.2002г. N 9002457.

Руководитель группы по инвента-
ризации строений и сооружений
Романова А.С.

Экспликация на 1 странице

28.08.2009 г.

Исполнитель

Бобькина С.О.

93 92 002625



02 92 09 0152293

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	18.08.05	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		2138/2			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2138		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-й Боткинский пр.			
Дом	5	Корпус	-	Строение	56
Помещ. №	-				
Примечание					

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	35	на	1999	Год постройки	1948
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	отопление центральное от агв				
Высота потолков	h=4,30				

Воро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник Северного ТБТИ В.В.Кудряшова

Куд

"18" августа 2005 г.

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кудряшова В.В.

Исполнитель Долгичева А.Н.



2005.3.003798

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

АО "МОСГАЗ"		(наименование организации)		Форма по ОКУД	0388005
Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций		(наименование структурного подразделения)		по ОКПО	
Инвентарная карточка учета объекта основных средств		Номер документа	Дата составления	по ОКФС	210.00.11.10.150
Объект 100040004191 ГРП №241 Ботаникская Здание		100040004191	14.12.2021	амортизационной группы	Десятая группа (свыше 30 лет)
				паспорта (регистрационный)	241
				заводской	
				инвентарный	100040004191
				принятия к бухгалтерскому учету	31.12.2012
				списания с бухгалтерского учета	
				Счет, субсчет аналитического учета	01.01

Место нахождения объекта основных средств Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций
Организация - изготовитель _____

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи								2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету		
Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Кол-во	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего капремонта, модернизации	наименование	номер	дата						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
01.01.1946		принятие к учету		01.01.1946	803	1 263 386,81		0,01	1	0

3. Переоценка

Дата	Количество	Восстановительная стоимость, руб.	Коэффициент	Износ	Остаточная стоимость, руб.	Дата	Количество	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9

4. Сведения о приеме, внутренних перемещениях, выбытии (описании) объекта основных средств

Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Количество	Восстановит. стоимость, руб.	Износ	Остаточная стоимость, руб.
		Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение				
1	2	3	4	5	6	7
Принятие к учету № Без номера от 31.12.2012	Принятие к учету	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций Колесников Сергей Владимирович	1,00	0,01	0,01	0
Изменение состояния ОС № 0000000012 от 30.08.2013	Изменение способа отражения расходов по начислению	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций Колесников Сергей Владимирович	1,00	0,01	0,01	0
Перемещение ОС № 00000000104 от 30.05.2014	Внутреннее перемещение	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций Исмаилов Фарид Абдунович	1,00	0,01	0,01	0
Перемещение ОС № 00000000215 от 23.09.2014	Внутреннее перемещение	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций Большаков Григорий Михайлович	1,00	0,01	0,01	0
Перемещение ОС № 00000000038 от 17.03.2015	Внутреннее перемещение	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций Машей Александр Александрович	1,00	0,01	0,01	0
Перемещение ОС № 00000000090 от 06.06.2017	Внутреннее перемещение	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций Лубков Юрий Владимирович	1,00	0,01	0,01	0
Перемещение ОС № 00000000190 от 17.07.2018	Внутреннее перемещение	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций Кондратенко Ефим Геннадиевич	1,00	0,01	0,01	0

Справочно Участники долевой собственности _____ Доля в праве общей собственности, % _____

5. Изменения первоначальной стоимости объекта основных средств Реконструкция, достройка, дооборудование, частичная ликвидация, модернизация					6. Затраты на ремонт				
Вид операции	Документ			Сумма затрат, руб	Вид ремонта	Документ			Сумма затрат, руб
	наименование	дата	номер			наименование	дата	номер	
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5

7. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств

Объект основных средств, приспособлений, принадлежности		Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
Наименование	Количество	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7
гггг пздчт Боткинская здание по адресу: г.Москва, Боткинский 2-й пр-д, д.5, стр.56. Общей площадью 18,30 кв.м (Без оборудования)	1					

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики (размеры, прочие сведения)					Примечание
	основного объекта	приспособлений, принадлежностей, пристроенных помещений и др.				
8	9	10	11	12	13	14
В том числе: материалы						

Лицо, ответственное за ведение инвентарной карточки _____ Главный бухгалтер _____ Болженич И. И.
 (должность) (подпись) (реквизиты подписи)

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

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

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The main listing is for a "Свободное назначение, 15,7 м²" (Free purpose, 15.7 m²) office space in a shopping center named "Парусина" (Parusina) in Moscow. The listing includes a QR code for a direct link, a price of 28,300 rubles per month, and contact information for the agent, including a phone number (+7 966 056-93-31) and a company name (ООО «ЦОС»). A photograph of the office interior is displayed. Below the main listing, there are several smaller listings for other office spaces in various locations like "Новый Вязовый центр Рязань" and "Площадь в БЦ «Омега-2»".

Свободное назначение, 15,7 м²
в торговом центре «Парусина»
Москва ЗАО р-н Филевский парк: Барская ул, 8 Пункт №1
Варгашинская - 0 мин. пешком Парк Победы - 0 мин. пешком

28 300 руб./мес.
21 425 руб./м² в год
Скачать QR-код
Визитки, коммерческие карты, интерактивные планы, НДС, без комиссии

ID 24152285
+7 966 056-93-31
ООО «ЦОС» и свободно в национальном домене на Яндекс.Земле

15,7 м²
Площадь
4 из 4
Этаж
Свободно
Помещение

Администрация ТЦ «Парусина» предлагает в аренду помещение свободного назначения 455-1 на 4-ом этаже торгового центра.
Без комиссии. Без депозита. Коммунальные платежи включены. Возможно предоставление юридического адреса (15000руб в год, ИФНС 30).

Возможное назначение
☑ Офис
☑ Склад
☑ Торговая площадь
Так: свободное назначение, свободный офис

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 966 056-93-31

Условия сделки

Цена:	28 300 руб./мес.	Тип аренды:	Прямая Аренда
Ставка:	21 631 руб. за м²/год	Срок аренды:	Несколько Месяцев
Налог:	НДС включен: 4 716 руб.	Минимальный срок аренды:	1 мес.
Обеспечительный платеж:	0 руб.	Арендные каникулы:	Да
Коммунальные платежи:	Включены	Стоимость парковки:	-
Эксплуатационные расходы:	Включены	Комиссия от клиента:	-
Предоплата:	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Номер налоговой:	30
Юридический адрес:	Предоставляется
Вход:	Общий с улицы
Состояние:	Типовой ремонт
Мощность, кВт:	5
Парковка:	Наземная
Количество мест:	600

в торговом центре «Горбушка»
 Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Барклайя ул., 8
 📍 Багратионовская 6 мин. пешком 📍 Парк Победы 8 мин. пешком

🗺️ Похожие рядом 🏗️ Инфраструктура 📷 Панорама

28 300 руб./мес.

21 631 руб. за м² в год

ID 24152285

PRO

✓ Документы агента проверены

Еще 5 объектов

+7 966 056-93-31

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

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

Офисы от 122 115 руб./м²

Новый бизнес-центр Regenva. Продажа офисов от 39,6 м² в готовом технопарке. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сауна...

+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Переве», Застройщик АО «Стальинвест-ОПТИМ». Подробности на сайте regenva.ru

[Перейти на сайт](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Продажа в БЦ «Омега-2»

Продажа офисов от 25 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 145 000 руб./м²

+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

Новый бизнес-центр Regenva

Офисные помещения от 4,8 млн руб. в составе готового технопарка. Площади от 39,6 м². Собственная инфраструктура, доступ 24/7.

+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Переве», Застройщик АО «Стальинвест-ОПТИМ». Подробности на сайте regenva.ru

[Перейти на сайт](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/267825773/>

Объект-аналог №2

Свободное назначение, от 31 до 81 м²

Москва, СВАО р-н Сокол, Волковское ш. 8 (на карте)

Парковка Стрешневская 1 мин. на транспорте

Дальневосточная 4 мин. на транспорте | Сокольники 11 мин. пешком

Счет для бизнеса (предельная ставка от 0,4 до 0,7%)

ID 76730048

+7 917 545-09-85
+7 966 046-93-06

СНЧ (свободное и специальное назначение) в аренду на Бухарь-Земле

Помещение, аренда, индивидуальное обслуживание (ИИО) в аренду на Бухарь-Земле

Начать подборку

Продажа в БЦ «Сколково-2» Помещение в БЦ «Сколково-2» Бизнес-Центр площадью 2 000 кв. м. Автоматизация. Парковка на 140 машино-мест. +7 (495) 126-42-72

Продажа бизнес-центра «А» в СВАО в МС с НДС Помещение площадью 100 кв. м. с 200 кв. м. земли в мкр. Давыдовское (СНЧ) Москва-140 +7 (495) 125 24-47

Объект в СВАО площадью 100 кв. м. Помещение площадью 100 кв. м. с 200 кв. м. земли в мкр. Давыдовское (СНЧ) Москва-140 +7 (495) 125 24-47

От 31 до 81 м² 1 из 10 Свободно

Доступные площади			
31 м ²	20 902,8 руб/м ² год	54 000 руб/мес.	
35 м ²	20 680,4 руб/м ² год	87 000 руб/мес.	
81 м ²	20 741,8 руб/м ² год	140 000 руб/мес.	

помещение (свободного назначения) с СНЧ (специальное назначение) площадью 81 м². 5 зон. дан на пешей доступности от метро. вход/выход двор. Парковка на Волковском шоссе и внутри двора. плечи через различные выходы. Собственник. Идентификация (SNЧ или SNЧ)

Возможное назначение:

- Ф Офис
- И Соц.д.
- В Торговая площадь

Так же свободное назначение может назначить центр логистики

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 917 545-09-85, +7 966 046-93-06

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

Условия сделки

Цена	от 54 000 до 140 000 Р/мес.	Предоплата	1 месяц
Ставка	от 20 741 Р за м²/год	Тип аренды	Прямая Аренда
Налог	УСН	Срок аренды	Длительный
Обеспечительный платеж	-	Минимальный срок аренды	-
Коммунальные платежи	Не включены	Арендные каникулы	Да
Эксплуатационные расходы	Не включены	Стоимость парковки	-

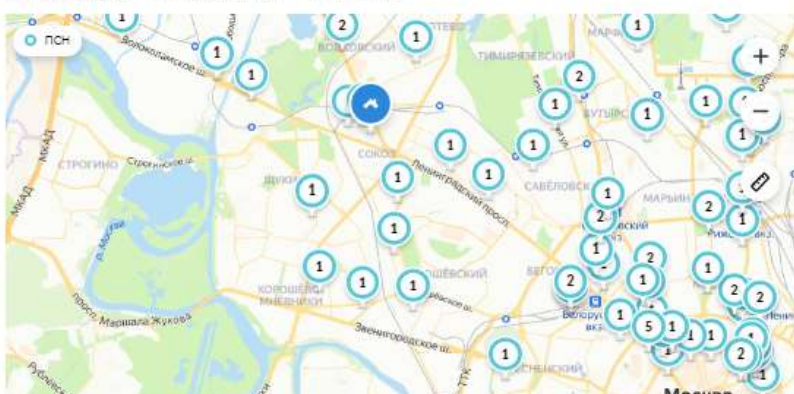
[Уточнить условия](#)

Общая информация

Вход	Отдельный со двора
Состояние	Требуется косметический ремонт
Количество мокрых точек	2

Москва, САО, р-н Сокол, Волоколамское ш., 6
▲ Покровское-Стрешнево 2 мин. на транспорте ▲ Войковская 4 мин. на транспорте
▲ Сокол 15 мин. пешком

Похожие рядом
 Инфраструктура
 Панорама



от **54 000**
 до **140 000 Р/мес.**

от 20 741 Р за м² в год ▲
▶ Следить за изменением цены
 УСН: без комиссии

ID 74730048

+7 917 545-09-85
+7 966 046-93-06

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

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

[Написать сообщение](#)

Продажа в БЦ «Омега-2»
 Продажа офисов от 25 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 145 000 руб/м²
 +7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

Продажа офисов класса «А» от 132 926 р. м2 с НДС
 БК «Прошкино». Площадь от 109 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро. Доходность до 15%. Москва НАО
 +7 (495) 153-34-47

ООО «Проект-Триад». Показатель «доходность до 15%» носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.12.2021. Подробности на www.a101.ru

[Перейти на сайт](#)

Офисы от 122 115 Р/м²
 Новый бизнес-центр Regenta. Продажа офисов от 39,6 м² в готовом технопарке. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача...

Бизнес-центр «Перевы». Застройщик АО «Стальконтек-ОПТИМ». Подробности на сайте regenta.ru

[Перейти на сайт](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/259415733/>

Условия сделки

Цена	65 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	17 608 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	6 мес.
Обеспечительный платеж	65 000 ₽	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

65 000 ₽/мес. ↑ ↓
17 608 ₽ за м² в год

Неон Сити
Опытный PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 7 объектов

+7 905 643-16-88
+7 915 306-30-10

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

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

[Написать сообщение](#)

Общая информация

Юридический адрес	Не предоставляется
Вход	Общий с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	15
Парковка	Наземная

в бизнес-парке «На Магистральной (Строение 4)»
Москва, САО, р-н Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5
▲ Беговая 4 мин. на транспорте ▲ Октябрьское поле 8 мин. на транспорте
▲ Полежаевская 5 мин. на транспорте

Похожие рядом
 Инфраструктура
 Панорама

РЕКЛАМА

Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа офисов от 25 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозагрузка. Офисы от 145 000 руб/м²
+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА

Новый бизнес-центр Pererva
Офисные помещения от 4,8 млн ₽ в составе готового технопарка. Площади от 39,6 м². Собственная инфраструктура, доступ 24/7.
+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перев» Застройщик АО «Стальинтан-ОПТИМ». Подробности на сайте [pererva.ru](#)

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА

Продажа офисов класса «А» от 132 926 р. м2 с НДС
БК «Прошкино». Площадь от 109 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро. Доходность до 15%. Москва НАО
+7 (495) 153-34-47

ООО «Проект-Град». Паевая доля до 15% носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.12.2021. Подробности на [www.a101.ru](#)

[Перейти на сайт](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/266024032/>

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

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a warehouse (склад) with an area of 14.4 m², located in the MFC 'Prerech City' in Moscow. The price is listed as 1,872,000 rubles. The listing includes details about the location (near Preobrazhenskiy, near the intersection of Zhukovskaya St. and Ulyanovskaya St.), and contact information for MR Group. There are also several smaller listings on the right side of the page, including one for a business (бизнес) and another for a commercial building (коммерческая недвижимость).

Склад, 14,4 м²
в МФК «Пресня Сити»
Москва, ЦАО, р-н Преображенский, Жуковская ул., 2
Близкая - 3 мин. на транспорте | Улицы 1905 года - 12 мин. пешком
Белорусская - 10 мин. пешком

14,4 м² | -2 из 44 | Свободно
Помещение | Этаж | Планировка

Продается складовая 39, площадью 14,4 кв м - 2 этаж в МФК "Пресня Сити"

Условия сделки

Цена	1 872 000 ₽	Налич	НДС, включен:
Стоимость	130 000 ₽ за м ²	Тай сделки	312 000 ₽

Уточнить условия

Общая информация

Состояние | Технический ремонт

1 872 000 ₽

MR Group
Нет отзывов
Счет открыт с 2003 года

Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа офиса от 25 м². Потенциальный бизнес. Парковка на 2 000 мест. Автозаправочная. Офис от 145 000 руб./м².
+7 (495) 106-49-73

Старт продаж помещений
После завершения помещений в ЖК «Русские Дачи» (2021). Планировка от 40 метров в первой линии домов. М...
+7 (495) 021-58-94

<https://www.cian.ru/sale/commercial/250414261/>

Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a building with an area of 8.4 m² and 1 floor. The price is listed as 1 201 679 Р. The location is Moscow, ЦАО р-н Восточный, Бродячий пер. 4АС2. The listing includes a photo of a brick building with graffiti, a map, and contact information for the agent. There are also several smaller listings for other properties on the right side of the page.

Здание, 8,4 м²
Москва, ЦАО р-н Восточный, Бродячий пер. 4АС2. На карте
Басмановская 30 мин. пешком Курский 37 мин. пешком
Чайковская 5 мин. на транспорте

1 201 679 Р
143 000 ₽ за м²
Склады за оптимальный цен
Выданы НДС

ИД 74024143
✓ Документы этого продавца
Есть 2 объекта
+7 916 640-05-66
ОМС и недвижимость доступны на Start.Zenit
9 объектов по цене от 100 000 руб.

Позвоните, расскажите о вашем объекте или о том, что вы хотите купить. Мы поможем вам сориентироваться в рынке недвижимости.

3 фото

8,4 м² **1 этаж**
Площадь Этажность

Здание (82797) трансформаторной подстанции. 1485 площадь, 8,4 кв.м. Увеличение незнач. Выданы из производственной деятельности. Под застройку 1940 г.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 916 640-05-66
ОМС и недвижимость доступны на Start.Zenit
9 объектов по цене от 100 000 руб.

Условия сделки

Цена	1 201 679 Р	Налог	НДС включен
Стоимость	143 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Позвонить продавцу](#)

Продажи в КВЛ - Ольга Д.
Помещение в КВЛ. Площадь 2 000 кв.м. Аренда скупа. Цена от 140 000 руб./м²
+7 916 100-40-73
[Позвонить агенту](#)

Продажи от 48 млн Р
Объект 700 м² в новом бизнес-центре. Бизнес-центр премиум-класса, собственная инфраструктура, центр БЦТ. Цена 4 200 000 Р.
+7 916 100-21-88
Документы в наличии. Застройщик - ООО «Империум» (ООО ИИ).
[Позвонить агенту](#)

Продажи офисов класса «А» от 200 000 Р. МСК
БЦ «Получи». Площадь от 200 м² до 1000 м². 3 этаж, отличная видимость на центр Москвы МС.
+7 916 100-21-47
ООО «Получи Сис. Технологии» - компания с 27-летним опытом работы в сфере ИТ-решений. Специализация на разработке систем бизнес-коммуникаций и автоматизации бизнес-процессов (CRM, ERP, HR, маркетинговые ИТ-системы).
[Позвонить агенту](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/267730869/>

Объект-аналог №3

Здание (В), 34,3 м²
 Москва ЮВАО, р-н Лефортово, Авиационная ул., 63С2
 Андреевка - 6 мин. на транспорте | Калитники - 7 мин. на транспорте
 Нижегородская - 20 мин. пешком

34,3 м² Площадь | **1 этаж** Этажность | **В** Класс | **1935** Год постройки

Продан нежилое одноклассовое здание, 34,3 м2. В собственности более 5 лет на физ. лице. Высокие потолки, удобный подъезд. Вода, канализация, электричество 35кВт. Первая линия. Полный пакет документов для продажи собран. Выезд на сделку - в любой момент.

Условия сделки

Цена	4 890 000 Р	Налог	НДС включен: 815 000 Р
Служба	142 566 Р/за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

О здании

Год постройки	1935	Высота потолков	3,6 м
Возможное назначение	Свободное	Состояние	Требуется косметический ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Нет
Общая площадь	34,3 м ²	Линия дома	Первая
Площадь участка	0,00 га	Статус участка	В аренде
Вид	Отдельный с улицы		
Парковка	Ночная	Количество парковочных мест	15

Естественная вентиляция
 Автономное отопление
 Сигнализация

4 890 000 Р
 142 566 Р/за м²
 Включены НДС

Алексей Горбунов
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2006 года

Офисы класса В от 39,6 м²
 Комфортабельные офисы от 122 115,8 м² в новом бизнес-центре. Удобный паркинг, собственная инфраструктура, доступ 24/7...
 +7 (495) 135-21-90

Бизнес-центр «Симонс Плаза»
 Аренда офиса от 30 м². Развитая инфраструктура. Паркинг и Автомобильная
 +7 (495) 135-26-96

<https://www.cian.ru/sale/commercial/250583145/>

15. 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, и/с 3010181020000000593. 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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> <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 Страхователем 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.</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>			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.																
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: <ul style="list-style-type: none"> - 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) 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	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 предполагаемому страховому случаю (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	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. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="502 1041 742 1232"> <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. 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, 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 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: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС») 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 								
и лице Виктории Владимировны Опылевой, действующего на основании Устава	и лице Заместителя руководителя Корпоративного блока Московского Регионального Центра АО «АльфаСтрахование» Рассветова А.В. действующего на основании Доверенности № 0561/20 от «23» октября 2020 г.								

Договор (Переный/Пролонгация) - 0991R/776/90070/B
Исп. Кожемякин А.А. +74957880999/5673





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 872433

Настоящий диплом выдан

Анне Юрьевне *Марановой*
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *20 января 2006* г. по *05 октября 2007* г. *ООО «Метрстрой»*
профессиональный руководитель (наименование организации)
переподготовке руководителей кадров и специалистов
в сфере профессиональной деятельности (наименование специальности, профессии, специальности, должности)
в основной образовательной организации ии. Ю.Т.Маслова.
по программе профессиональная оценка и экспертиза
объектов и прав собственности, специализация
(наименование программы)
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы)

Государственная аттестационная комиссия решением от *05 октября 2007* г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Марановой*
(фамилия, имя, отчество)

Анны Юрьевны
на ведение профессиональной деятельности в сфере *Профессиональная*
оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация
(наименование специальности, профессии, специальности, должности)
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы)



Город *Москва*

ИДР-Помощь, 1916

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *454-43*

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0327R/776/0000017/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		20 ноября 2020 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. 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 Шарапова Анна Юрьевна Адрес регистрации или ИНН: 502477877910	
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 2021 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 на 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 2021 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, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 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 2021 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="507 745 1433 943"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinavl8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Шatroва 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:  Шаралова Анна Юрьевна	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от 21 марта 2018 г.  Договор (Первичный/Проло-рация) - 0991R/776/00215/19 Исп. Кожемякин А.А. +74957880999#5673								



