

«УТВЕРЖДАЮ»  
Генеральный директор  
ООО «ЦОС»  
\_\_\_\_\_ О. В. Чижова

## **О Т Ч Е Т № № Н-96/21-1-3**

**Об оценке нежилого здания площадью 16,7 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001091:1040, расположенного на земельных участках площадью 30,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001091:1004, и площадью 122 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001091:3144, по адресу: г. Москва, Рождественский бульвар, д. 9, стр. 3**

**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**

«Об оценке нежилого здания общей площадью 16,7 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001091:1040, расположенного на земельных участках площадью 30,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001091:1004, и площадью 122 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001091:3144, по адресу: г. Москва, Рождественский бульвар, д. 9, стр. 3» от 17 декабря 2021 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-96/21-1-3 от 17 декабря 2021 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

- без учета НДС – **2 195 000 (Два миллиона сто девяносто пять тысяч) руб.**
- с учетом НДС – **2 545 450 (Два миллиона пятьсот сорок пять тысяч четыреста пятьдесят) руб.**

в том числе:

Объект недвижимости	Итоговые результаты, руб. (без учета НДС)	Итоговые результаты, руб. (с учетом НДС)
<b>Рыночная стоимость земельного участка с расположенным на нем объектом капитального строительства</b>	<b>2 195 000</b>	<b>2 545 450</b>
<i>Рыночная стоимость ЗУ (кадастровый номер: 77:01:0001091:1004)</i>	<i>87 385</i>	<i>87 385</i>
<i>Рыночная стоимость ЗУ (кадастровый номер: 77:01:0001091:3144)</i>	<i>355 364</i>	<i>355 364</i>
<i>Рыночная стоимость ОКСа</i>	<i>1 752 251</i>	<i>2 102 701</i>

*Источник информации: расчеты Оценщика*

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

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

**Генеральный директор  
ООО «ЦОС»**

\_\_\_\_\_ **Чижова О. В.**

**Оценщик**

\_\_\_\_\_ **Шарапова А.Ю.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>7</b>
2.1. Информация о применяемых стандартах оценки .....	7
2.2. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки .....	7
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>8</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>10</b>
4.1. Сведения о заказчике оценки.....	10
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора .....	10
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	10
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....</b>	<b>12</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>13</b>
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	13
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	13
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	13
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	13
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	13
6.6. Порядковый номер отчета.....	13
6.7. Дата составления отчета.....	14
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>15</b>
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	15
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	15
7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки .....	15
7.2.1.1. Наименование имущественного права .....	15
7.2.1.2. Балансовая стоимость объекта оценки .....	15
7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки .....	15
7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки .....	16
7.2.1. Сведения о месторасположении объекта оценки .....	18
7.2.2. Сведения об износе и устареваниях .....	22
7.2.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	23
7.2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	23
7.3. Анализ ликвидности .....	23
7.4. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки .....	26
7.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	26
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>29</b>
8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.....	29
8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	29
8.1.1.1. Обзор социально-экономической обстановки в РФ .....	29
8.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....	33
8.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки...34	
8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	34

8.5. Обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам III квартала 2021 года .....	34
8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.....	40
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>46</b>
9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке .....	46
9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов .....	52
9.2.1. Доходный подход.....	52
9.2.1.1. Описание применения доходного подхода к оценке.....	52
9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	54
9.2.2. Сравнительный подход .....	66
9.2.2.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке.....	66
9.2.2.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода.....	67
9.2.3. Затратный подход .....	75
9.2.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке .....	75
9.3. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов .....	76
9.4. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки .....	76
<b>10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>78</b>
<b>11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>	<b>79</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>80</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА .....</b>	<b>110</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	<b>116</b>

**1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

1. Объект оценки	Недвижимое имущество: нежилое здание площадью 16,7 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001091:1040, расположенное на земельных участках площадью 30 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001091:1004, и площадью 122 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001091:3144, по адресу: г. Москва, Рождественский б-р, д. 9, стр. 3
2. Состав объекта оценки, сведения для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>1. Недвижимое имущество: нежилое здание площадью 16,7 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001091:1040, расположенное по адресу: г. Москва, Рождественский б-р, д. 9, стр. 3;</p> <p>2. Земельный участок площадью 30 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001091:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Рождественский б-р, вл. 9, стр. 3</p> <p>3. Земельный участок площадью 122 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001091:3144, расположенное по адресу: г. Москва, Рождественский б-р, вл. 9, стр. 3/1</p>
3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<p>Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437843881;</p> <p>Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437846756;</p> <p>Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437849921;</p> <p>Кадастровый паспорт здания от 15.03.2011;</p> <p>Инвентарная карточка от 14.12.2021;</p> <p>Поэтажный план;</p> <p>Экспликация к поэтажному плану;</p> <p>Справка БТИ о состоянии здания от 15.03.2011.</p>
4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
5. Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
6. Цель оценки	Определение рыночной стоимости
7. Предполагаемое использование результатов оценки	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.
8. Вид стоимости	Рыночная стоимость
9. Дата оценки	«14» декабря 2021 г.
10. Допущения, на которых должна основываться оценка	<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</p>

для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке.

6. Оценка производится без учета ограничений и обременений.

---

*11. Иные расчетные величины, которые необходимо определить в процессе оценки*

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. Согласно визуальному осмотру, оцениваемое здание требует проведения капитального ремонта. Осмотр внутренних помещений оцениваемого здания не был произведен по независящим от Оценщика причинам.



12. Со слов Заказчика, состояние помещений удовлетворительное, оборудование ГРП демонтировано. На основании вышесказанного Оценщик делает допущение о рабочем состоянии оцениваемого объекта недвижимости.
13. При проведении оценки оценщик вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.
14. 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.
15. 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.

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

Фамилия, имя, отчество оценщика	Шарапова Анна Юрьевна
Место нахождения	г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Стаж работы в области оценочной деятельности	16 лет
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 Открытом акционерном обществе «АльфаСтрахование» (ОАО «АльфаСтрахование»), срок действия с 01.01.2021 по 31.12.2021 г. Полис: № 0327R/776/0000017/20 от 20.11.2020 г. Страховая сумма 31 000 000 руб.
Данные об образовании	Учебное заведение: 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 наличии квалификационного аттестата	Номер № 019812-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 31.05.2021 по 31.05.2024

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

Наименование	Описание
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
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	cc@valcenter.ru, office@valcenter.ru
Сайт в сети Интернет	www.valcenter.ru
Номер и дата регистрации МРП	№ 663.157 от 20.09.1999 г.
Идентификационный номер	7704205198

Наименование	Описание
налогоплательщика (ИНН)	
Банковские реквизиты	Р/с № 40702810038170102713 в 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 31.12.2023 г. Страховая сумма 1 100 001 000 (Один миллиард сто миллионов одна тысяча) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**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 14.12.2021 г.
- Задание на оценку №1 от 14 декабря 2021 г.

### 6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

**Объект оценки:** Нежилое здание площадью 16,7 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001091:1040, расположенное на земельных участках площадью 30 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001091:1004, и площадью 122 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001091:3144, по адресу: г. Москва, Рождественский б-р, д. 9, стр. 3

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

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
Сравнительный подход	2 237 000 <sup>1</sup>
Доходный подход	2 153 000
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 – **2 195 000** (Два миллиона сто девяносто пять тысяч) руб.
- с учетом НДС – **2 545 450** (Два миллиона пятьсот сорок пять тысяч четыреста пятьдесят) руб.

в том числе:

Объект недвижимости	Итоговые результаты, руб. (без учета НДС)	Итоговые результаты, руб. (с учетом НДС)
<b>Рыночная стоимость земельного участка с расположенным на нем объектом капитального строительства</b>	<b>2 195 000</b>	<b>2 545 450</b>
<i>Рыночная стоимость ЗУ (кадастровый номер: 77:01:0001091:1004)</i>	<i>87 385</i>	<i>87 385</i>
<i>Рыночная стоимость ЗУ (кадастровый номер: 77:01:0001091:3144)</i>	<i>355 364</i>	<i>355 364</i>
<i>Рыночная стоимость ОКСа</i>	<i>1 752 251</i>	<i>2 102 701</i>

*Источник информации: расчеты Оценщика*

### 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-96/21-1-3

<sup>1</sup> Сравнительный подход приведен индикативно (см. п. 9.2.2)

### **6.7. Дата составления отчета**

Дата составления отчета – 17 декабря 2021 г.

Дата проведения осмотра – 14 декабря 2021 г.

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

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является нежилое здание площадью 16,7 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001091:1040, расположенное по адресу: г. Москва, Рождественский б-р, д. 9, стр. 3.

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

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- Заказчиком предоставлены копии следующих документов:
- Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437843881;
- Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437846756;
- Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437849921;
- Кадастровый паспорт здания от 15.03.2011;
- Инвентарная карточка от 14.12.2021;
- поэтажный план;
- Экспликация к поэтажному плану;
- Справка БТИ о состоянии здания от 15.03.2011.

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

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

#### 7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

##### 7.2.1.1. Наименование имущественного права

Согласно Выписке из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437843881 и Выписке из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437846756, Выписке из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437849921, оцениваемое здание и земельные участки принадлежат 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 Выписке из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437843881 на здание, обременения не зарегистрированы.

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

Согласно Выписке из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437846756 на земельный участок, для

данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровыми номером 77:09:0001091:45.

Согласно Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437849921 на земельный участок, для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровыми номерами 77:09:0001091:45.

### 7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Табл. 2

<b>Описание объекта оценки</b>		
<b>Параметры</b>	<b>Значения</b>	<b>Источник данных</b>
<b>Качество прав и экономические характеристики</b>		
Вид права	Собственность	
Правообладатель	АО "МОСГАЗ"	Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г.
Обременения	Не зарегистрировано	№ 99/2021/437843881;
Кадастровый номер	77:01:0001091:1040	Росреестр ( <a href="https://rosreestr.ru">https://rosreestr.ru</a> )
Кадастровая стоимость, руб.	1 371 975,98	
<b>Физические характеристики</b>		
Тип объекта недвижимости	ОСЗ	
Функциональное назначение	Нежилое (ГРП)	
Общая площадь, кв. м	16,7	
в т.ч.		
1 этаж	16,7	
Тип планировки	-	
Высота потолков	3,80	
Качество отделки	удовлетворительное	Кадастровый паспорт на здание от
Год постройки здания	1951	15.03.2011 г.;
Этажность	1	Экспликация;
Материал стен	Кирпич	Визуальный осмотр
Инженерные коммуникации в т. ч:		
водопровод	Нет	
канализация	Нет	
отопление	Централизованное от АГВ	
электроснабжение	Есть	
вентиляция	Есть	
Лифты	Нет	
<b>Характеристики земельного участка</b>		
Кадастровый номер	77:01:0001091:1004	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	
Вид права	Собственность	Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г.
Общая площадь, кв. м.	30	№ 99/2021/437846756
Кадастровая стоимость, руб.	68 420,40	Росреестр ( <a href="https://rosreestr.ru">https://rosreestr.ru</a> )
Обременения	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровыми номерами 77:09:0001091:45	
Рельеф	Ровный	
Форма	Четырехугольный	
<b>Характеристики земельного участка</b>		
Кадастровый номер	77:01:0001091:3144	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	Коммунальное обслуживание	Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г.
Вид права	Собственность	№ 99/2021/437849921
Общая площадь, кв. м.	122	Росреестр ( <a href="https://rosreestr.ru">https://rosreestr.ru</a> )
Кадастровая стоимость, руб.	278 242,96	
Обременения	Для данного земельного участка	



Параметры	Значения	Источник данных
	обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровыми номерами 77:09:0001091:45	
Рельеф	Ровный	
Форма	Многоугольный	

Источник: данные Заказчика

Осмотр объекта оценки был проведен 14.12.2021 г. Фотографии объекта оценки представлены ниже.

Рис. 1.

**Фотоматериалы**



**Фотография 1**



**Фотография 2**



**Фотография 3**



**Фотография 4**



**Фотография 5**



**Фотография 6**

*Источник информации: данные визуального осмотра*

### **7.2.1. Сведения о месторасположении объекта оценки**

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, Рождественский б-р, д. 9, стр. 3.

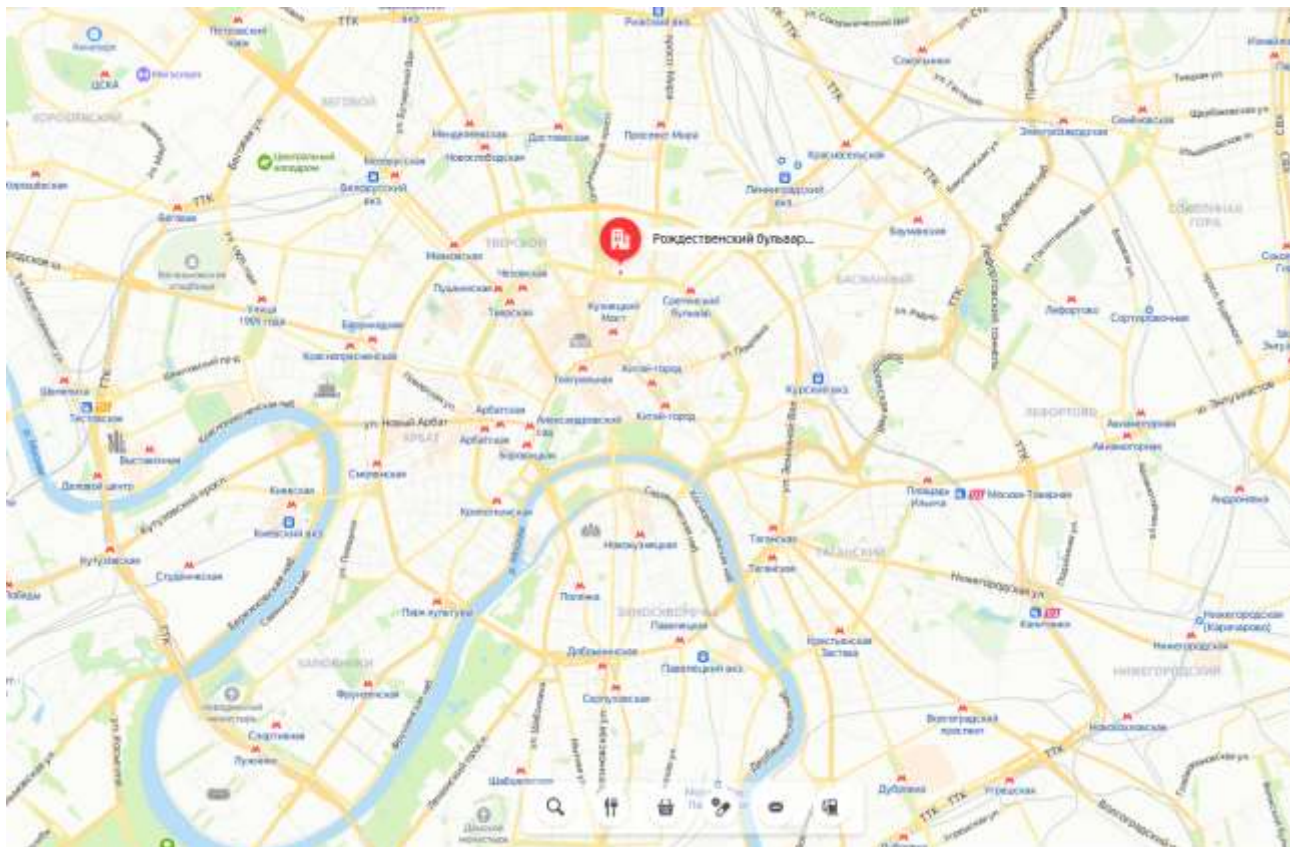
*Табл. 3*

#### **Описание местоположения оцениваемого недвижимого имущества**

<b>Значение</b>	<b>Показатель</b>
Адрес оцениваемого объекта	г. Москва, Рождественский б-р, д. 9, стр. 3
Округ, район	ЦАО, Мещанский
Ценовая зона	Между Бульварным и Садовым кольцом
Линия застройки	Внутри квартала
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание
Доступ к объекту	Закрытая территория
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В непосредственной близости расположены объекты торгового и административного назначения, жилые дома и объекты социальной инфраструктуры
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения объекта оценки	Средняя
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтированная дорога

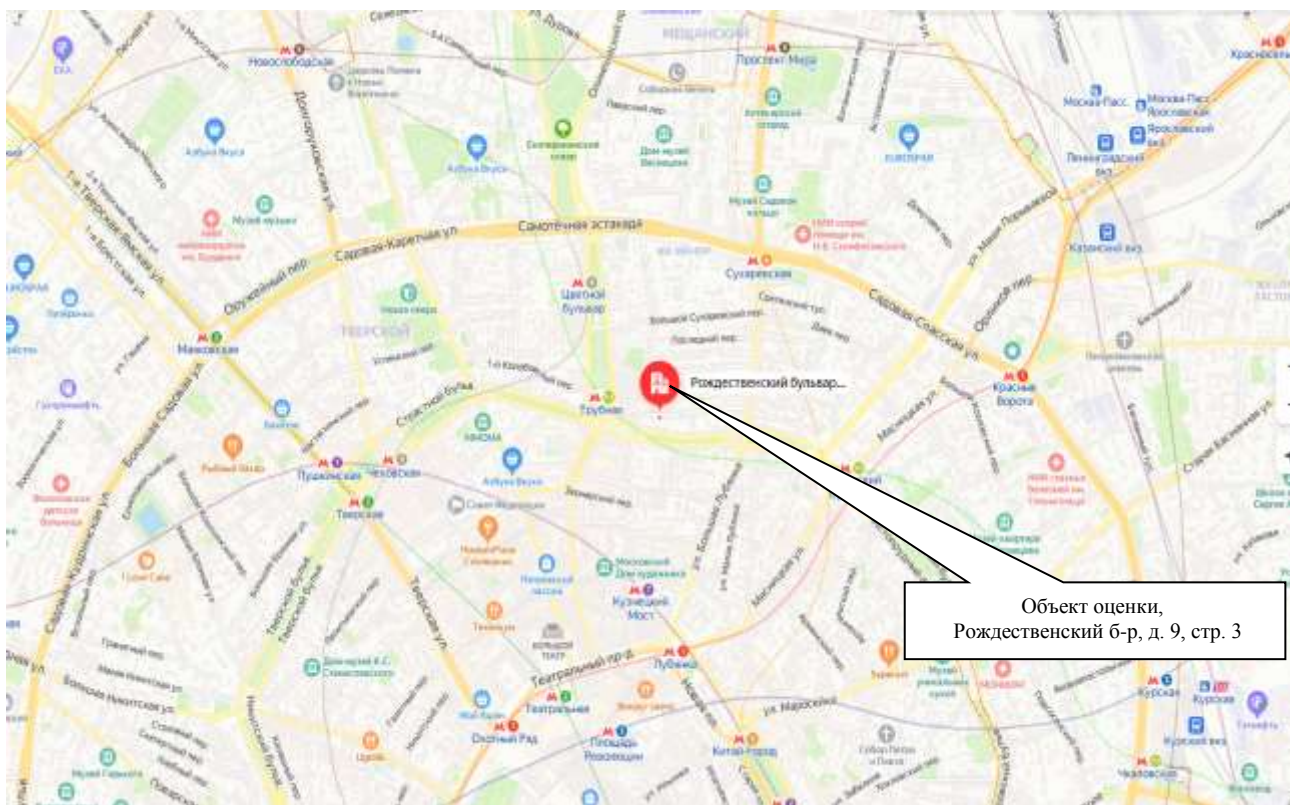
*Источник: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

**Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Москвы**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

**Локальное местоположение оцениваемого объекта**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

**Выписка из ЕГРН здания с кадастровым номером 77:01:0001091:1040 с указанием кадастровой стоимости**

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
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:			
<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.12.2021 № 99/2021/437843881			
Кадастровый номер:		77:01:0001091:1040	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001091		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 4303239		
Адрес:	107045 Москва, р-н Мещанский, б-р Рождественский, д 9, строен 3		
Площадь, м²:	16,7		
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:	1951		
Год завершения строительства:	1951		
Кадастровая стоимость, руб.:	1371975,98		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М П

Источник информации: Выписка из ЕГРН

Рис.5

**Выписка из ЕГРН земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001091:1004 с указанием кадастровой стоимости**

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
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:			
<b>Земельный участок</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.12.2021 № 99/2021/437846756			
Кадастровый номер:		77:01:0001091:1004	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001091		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.10.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г. Москва, бульв. Рождественский, вл. 9, стр. 3		
Площадь:	30 +/- 2 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	68420,4		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001091:1040		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса			
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М П

Источник информации: Выписка из ЕГРН

**Выписка из ЕГРН земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001091:3144 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:			
<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего листов выписки: _____
14.12.2021 № 99/2021/437849921			
Кадастровый номер:		77:01:0001091:3144	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001091		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Москва, б-р Рождественский, вл 9, строение 3/1		
Площадь:	122 +/- 4 кв. м.		
Кадастровая стоимость, руб.:	278242,96		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001090:3088, 77:01:0001091:1040		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Источник информации: Выписка из ЕГРН

### Краткая характеристика района расположения оцениваемого объекта<sup>2</sup>

Мещанский район — район в северной части Центрального административного округа Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Мещанский.

Мещанский район находится в северной части Центрального административного округа (ЦАО) Москвы. Несмотря на удачное месторасположение, риелторы называют его не самым престижным в границах центра — сказывается близость крупных магистралей, железных дорог, отсутствие новых жилых проектов.

Мещанский район — один из лидеров ЦАО по уровню развития инфраструктуры. На его территории расположено 11 школ, среди которых много специализированных, с углубленным изучением иностранных языков, четыре музыкальные, одна художественная, несколько крупных вузов, в том числе МАРХИ и театральное училище им. Щепкина. Здесь расположены многие ведущие медицинские учреждения Москвы — НИИ скорой помощи им. Склифосовского, МОНИКИ, государственные и частные поликлиники. Главный минус района, по мнению риелторов и жителей, — недостаток магазинов с доступным уровнем цен.

В Мещанском районе сосредоточено множество знаковых для Москвы объектов культуры, среди которых Центральный академический театр Российской армии (Театр Советской Армии), Центральный музей Вооруженных Сил, Дом-музей Виктора Васнецова, Дом-музей Михаила Щепкина, Сретенский и Богородице-Рождественский монастыри. Кроме того, это один из самых зеленых районов в ЦАО — парки и бульвары занимают 20% его территории.

<sup>2</sup> Источник информации: <http://street-moscow.ru/yuzhnyj-okrug/rajon-moskvoreche-saburovo.html>

Помимо Рождественского, Сретенского и Цветного бульваров, здесь находятся Екатерининский и Фестивальный парки, Ботанический сад МГУ «Аптекарский огород».

В то же время Мещанский район сохраняет за собой статус активного делового центра — здесь размещено множество банков, торговых и офисных центров, а также многофункциональных комплексов, например «Легенда Цветного», который расположен на пересечении Цветного и Рождественского бульваров.

Один из самых знаковых инфраструктурных объектов Москвы — многофункциональный комплекс «Олимпийский» — также находится на территории Мещанского района. Сейчас это не только крупная спортивная площадка, но и деловой и развлекательный центр.

На территории Мещанского района действуют семь станций метро: «Лубянка», «Кузнецкий мост», «Трубная», «Проспект Мира» (Кольцевой и Калужско-Рижской линий), «Рижская», «Сухаревская», а также проходят крупные дорожные магистрали — Садовое кольцо, Третье транспортное кольцо, проспект Мира, Олимпийский проспект. Кроме того, на территории района находится Рижский железнодорожный вокзал, правда, он считается самым малоактивным в Москве.

Из-за дефицита свободных земельных участков Мещанский район — один из наименее застраиваемых в ЦАО. В компаниях «Миэль», «Метриум» и Savills «РБК-Недвижимости» рассказали, что сейчас здесь ведутся продажи всего пяти новостроек — «Резиденции на Садовой-Сухаревской», «Цвет 32», «Печатников переулок, 19», Zvonarsky Deluxe и «Лаврский». При этом апартаменты продаются только в комплексе «Цвет 32», во всех остальных представлены квартиры.

Свое название Мещанский район получил по имени одноименной слободы, которая находилась на месте пересечения 1-й и 2-й Мещанских улиц (сегодня — проспект Мира и улица Гиляровского). Этот топоним восходит к польскому слову *mieszczanin*, что значит «горожанин». Такая этимология не случайна, ведь в XVII веке эту слободу населяли в основном поляки, захваченные в плен после русско-польской войны. Официально слобода была учреждена в 1670 году, а уже спустя два года здесь построили деревянную церковь святых мучеников Адриана и Натальи, которая считалась одной из самых богатых в Москве. Через несколько лет храм сгорел и был заново отстроен в 1688 году — на этот раз из камня.

Жители Мещанской слободы с конца XVII века занимались главным образом ремеслами и торговлей — здесь обитали портные, сапожники, кожевники, литейщики, каретники. В XIX веке в слободе стали селиться представители свободных профессий — музыканты, актеры, художники, певцы, которые составляли значительную часть населения слободы вплоть до начала XX века.

К Олимпиаде 1980 года Мещанский район был в значительной степени перестроен — на месте дореволюционных домов возведены панельные многоэтажки и современная спортивная инфраструктура, ядром которой стал спорткомплекс «Олимпийский». Вокруг бассейна спорткомплекса достаточно быстро сформировалось мощное торговое ядро.

<https://realty.rbc.ru/news/5aeb0c439a79478898ca772c>

### **7.2.2. 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.

**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 кадастрового паспорта на здание, износ здания на 2003 год составил 49%.

Согласно визуальному осмотру, состояние здания удовлетворительное, оборудование ГРП демонтировано.

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

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

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

Учитывая загрузку здания арендаторами, его эффективную эксплуатацию и конкурентные преимущества, факторов воздействия экономического устаревания выявлено не было, экономическое устаревание принято равным 0%.

Земельный участок не подвержен износам и обесценениям.

### 7.2.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

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

На дату оценки в оцениваемых помещениях отсутствуют арендаторы.

### 7.2.4. 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.<sup>3</sup>

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на

<sup>3</sup>[http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl\\_des2.cgi?qvapo](http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qvapo).

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 обстоятельства<sup>4</sup>.

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 сделки<sup>5</sup>.

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.<sup>6</sup>

#### **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

---

<sup>4</sup>Пример. 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.

<sup>5</sup>Примечание. 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.

<sup>6</sup>Пример. 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.



консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлтерские компании. В ряде случаев явно неликвидные активы, например вспомогательные производственные помещения, могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать "условно ликвидными". Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

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

### Рекомендации по анализу принадлежности имущества к группам ликвидности

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

Табл. 5.

#### Градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации

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

Для определения ликвидности Объекта оценки были проанализированы следующие факторы:

*Местоположение.* Объект расположен в районе Мещанский (ЦАО). Оцениваемое помещение находится между Бульварным и Садовым кольцом.

*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.

Рис.7

#### Сроки экспозиции объектов коммерческой недвижимости

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	8	24	15	15	16	20
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	13	8	9	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	10	10	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	15	9	8	10	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	7	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	11	6	6	7	8
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	11	26	15	9	16	20
8	Нефтебазы	14	34	23	18	25	30

Источник: <http://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2387-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

**Вывод:** Согласно данным портала Статриэлт, объект оценки относится к группе «А», средний срок реализации для помещений и зданий складского назначения составляет в среднем **9 месяцев**.

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

#### **7.4. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки**

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

#### **7.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

#### **Анализ НЭИ для нежилого помещения**

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

Табл. 6.

**Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

<b>Параметры</b>	<b>Характеристика</b>
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"> <li>▪ торговая функция (включая сферу услуг, предприятия общественного питания);</li> <li>▪ офисная функция;</li> <li>▪ гостиничная функция;</li> <li>▪ производственно-складская функция.</li> </ul> Таким образом, использование помещений объекта оценки в качестве жилых объектов юридически не допустимо, а в качестве коммерческих юридически не запрещено.
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Использование объекта оценки в качестве здания офисно-торгового назначения требует существенных затрат на проведение капитального ремонта (реконструкции). Использование объекта оценки в качестве здания производственно-складского назначения обеспечивает чистый доход владельцу объекта недвижимости и является оптимальным с точки зрения максимальной продуктивности.

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

экономической целесообразности соответствует использование в качестве производственно-складского здания.

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

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

##### **8.1.1.1. Обзор социально-экономической обстановки в РФ**

###### **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.

###### **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. 8.

**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.).

**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	<b>106967,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>+4,8</b>
2.	Инвестиции в основной капитал	<b>20118,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>+7,3</b>
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		<b>-3,5</b>	<b>+4,1</b> янв-сент
			2020г.	Янв-сент 2021г.
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства		<b>-1,7</b>	<b>+4,7</b>
5.	Продукция сельского хозяйства		<b>+1,5</b>	<b>-4,3</b>
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		<b>+0,1</b>	<b>+6,0</b>
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		<b>-1,9</b>	н/д
8.	- жилых помещений		<b>+32,5</b>	<b>+29,7</b>
9.	- нежилых помещений		<b>-5,5</b>	<b>+18,1</b>
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		<b>-38,6</b>	<b>+36,9</b>
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		<b>-4,9</b>	<b>+5,7</b>
12.	в том числе, железнодорожного транспорта		<b>-2,2</b>	<b>+4,4</b>
13.	трубопроводного		<b>-8,0</b>	<b>+7,2</b>
14.	автомобильного		<b>-1,4</b>	<b>+4,9</b>
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		<b>-4,1</b>	<b>+8,4</b>
16.	Объем платных услуг населению, млрд рублей		<b>-17,3</b>	<b>+18,8</b>
17.	Оборот общественного питания, млрд рублей		<b>-20,7</b>	<b>+27,4</b>
18.	Внешнеторговый оборот (январь-август 2021, млрд.долл.США), (сальдо положительное)		<b>-15,3</b>	<b>+37,8</b>
19.	в том числе: экспорт товаров		<b>-21,0</b>	<b>+44,0</b>
20.	импорт товаров		<b>-5,8</b>	<b>+29,2</b>
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2021, руб.:			
22.	- номинальная		<b>+6,0</b>	<b>+9,2</b>
23.	- реальная (учитывает инфляцию)		<b>+2,5</b>	<b>+3,0</b>
24.	Ключевая ставка с 25.10.2021г., %		<b>+4,25</b>	<b>+7,5</b>
25.	Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (г/г)		<b>+5,7</b>	<b>+8,1</b>
			(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.	<b>-29,6</b>	<b>+2,7р</b>	
27.	Кредиторская задолженность на 01.09	<b>+2,4</b>	<b>+23,1</b>	
28.	просроченная		<b>5,9 %</b> от кредиторск задолж	
29.	Депозиты и прочие привлеченные банками средства юридических лиц, на 01.09	<b>+0,3</b>	<b>+25,1</b>	
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.09	<b>+9,2</b>	<b>+3,2</b>	
31.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.09	<b>+4,5</b>	<b>+13,2</b>	
32.	Кредиты физическим лицам на 01.09	<b>+4,9</b>	<b>+24,0</b>	
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	<b>+16,7</b>	<b>+27,8</b>	
34.	- <a href="#">средневзвешенная ставка</a>	<b>8,7%</b>	<b>7,73%</b> - повышается	
35.	- <a href="#">просроченная задолженность</a> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	<b>1%</b>	<b>(0,6%)</b>	
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-июль			
	- доходы	<b>+1,8</b>	<b>+26,8</b>	
	- расходы	<b>+13,2</b>	<b>-2,6</b>	
38.	- профицит, млрд. руб.	<b>-4297,3</b>	<b>2361,9</b>	
39.	<a href="#">Международные резервы</a> , на 22.10.21г. <b>621,6</b> млрд. долл. США	<b>+15,4</b>	<b>+5,8</b>	
40.	<a href="#">Фонд национального благосостояния</a> , на 01.10.21г. <b>191,02</b> млрд.долл.США	<b>13,5</b>	<b>+10,8</b>	
41.	<a href="#">Государственный внешний долг</a> , на 01.10.21г. <b>58,6</b> млрд.долл.США		<b>+16,5</b>	

## 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, сырьё 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/](http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/),
4. [https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021\\_133000Key.htm](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 16,7 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0001091:1040, расположенное по адресу: г. Москва, Рождественский бульвар, дом 9, стр.3/1.

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

- ближайшее окружение объекта оценки составляют, в основном, объекты торговли, административные объекты, жилые дома, объекты социальной инфраструктуры;
- тип здания: нежилое здание 1951 года постройки;
- этажность – 1 этаж;
- рабочая высота здания – 3,80 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 года<sup>7</sup>

Рис.10

#### 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%)

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

## 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.

Рис.11

**Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям**



**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
Ixcelerate	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

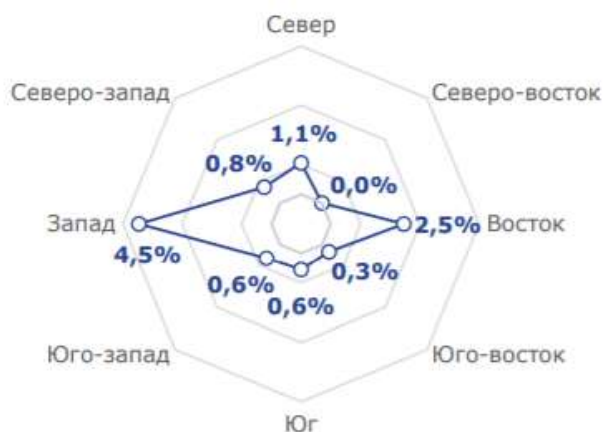
**Вакантность и ставки аренды**

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.

**Доля свободных площадей по направлениям, Московский регион**

**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 последний календарный месяц до даты оценки (с 14.11.2021 г. по 14.02.2021 г.).

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

О Т М П	Фото URL	Дата	Операция	Назначение	Тип объекта	Кл.	Договор	Цена				Площадь		Этаж	Метро/Район/ Подд.	Рас- сто- яние	Улица	Номер дома	Телефон	
								Объект(мес.)		1 кв.м (в год)		Статус продавца	Общая, кв.м.							Зем.уч., сот.
								руб.	₽/73,59р	руб.	₽/73,59р									
		14.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Жилой дом	ПА	ПА	5 000	70	15 000	204	Собственник	8	0	Шеллево	10П	Берелай пр-д	д.5 к.1	8(926)508-2920	
		14.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Офис-склад	ПА	ПА	89 000	1 210	11 600	150	Собственник	92	0	Космодемьянская	8П	Босманная Новая д.25/2		8(495)971-2911	
		14.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Адм. здан.	ПА	ПА	35 000	475	12 000	163	Собственник	35	0	Белорусская	3П	Лесная ул.	д.1/2	8(985)226-7998	
		13.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Адм. здан.	ПА	ПА	75 250	1 025	21 000	265	Собственник	43	0	Шеллево	3П	Трубиня ул.	д.23 к.2	8(985)411-4809	
		13.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Адм. здан.	А	ПА	30 000	410	72 000	978	Собственник	5	57	Медведевская	3П	Пресненская наб.	д.12	8(902)170-8898	
		13.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Контейнер	ПА	ПА	8 900	120	7 100	98	Собственник	15	1	Римская	7Т	Стереообъект д.12 к.4		8(926)492-7017	
		10.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				59 989	815	18 947	257	АН без комиссии	38	0	Проспект Мира	5П	Щелкина ул.	д.47 к.1	8(909)959-1026	
		10.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Жилой дом	ПА	ПА	20 000	270	30 000	408	Собственник	8	0	Белорусская	8П	Верная ул.	д.20 к.1	8(926)405-5567	
		08.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Контейнер	ПА	ПА	12 900	175	5 200	71	Собственник	30	1	Улица 1905 года	7Т	Чернопетровская 2-д.3 к.1		8(926)736-8454	
		08.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				34 999	475	24 705	336	АН без комиссии	17	0	Баррикадная	15П	Грузинская Больд.	д.42	8(925)740-0559	
		08.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Контейнер	ПА	ПА	8 900	120	7 100	98	Собственник	15	1	Улица 1905 года	7Т	Чернопетровская 2-д.3 к.1		8(926)736-8454	
		07.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				41 626	585	6 996	95	АН без комиссии	71,4	0	Пл. Ильича	17П	Рабочая ул.	д.91	8(926)415-7454	
		03.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Склад. компл.	ПА	ПА	23 000	315	12 000	163	АН без комиссии	23	2	Рижская	5П	Мятлевская 2-к		8(925)010-5700	
		03.12.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				75 250	1 025	21 000	265	АН без комиссии	43	0	Шеллево	6П	Трубиня ул.	д.23 к.2	8(926)415-7454	
		30.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Адм. здан.	ПА	ПА	45 000	610	10 800	147	Собственник	50	1	Проспект Мира	6П	Астраханский пер.	д.5 к.2	8(985)292-1853	
		26.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Адм. здан.	ПА	ПА	60 133	815	11 000	149	Собственник	65,6	0	Лавецкая	6П	Озеровская наб.	д.90 к.1	8(920)590-4577	
		25.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				300 000	4 075	80 000	1 087	АН без комиссии	45	0	Римская	1П	Сергия Радонежца	д.29-31 к.	8(495)782-5364	
		25.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Адм. здан.	С	ПА	26 000	355	14 200	193	Собственник	22	0	Лавецкая	6П	Новокосинская ул.	д.20/21-1	8(986)289-7924	
		22.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Склад. компл.	ПА	ПА			8 000	109	Собственник	22,3-121,2	1	Пл. Ильича	5П	Тамбовский пр-д	д.6 к.1	8(495)362-8096	
		22.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				19 000	280	12 000	163	АН без комиссии	19	0	Новослободская	5П	Долгоруковская	д.29	8(499)444-0854	
		22.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				30 000	410	12 000	163	АН без комиссии	30	0	Пролетарская	7П	Талалихина ул.	д.6 к.8 к.т	8(499)444-0854	
		22.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				9 000	120	12 000	163	АН без комиссии	9	0	Пролетарская	7П	Талалихина ул.	д.6 к.8 к.т	8(499)444-0854	
		19.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Контейнер	ПА	ПА	47 600	645	8 400	114	АН без комиссии	68	0	Лавецкая	7П	Дубининская ул.	д.17 к.2	8(908)927-2209	
		19.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Контейнер	ПА	ПА	35 000	475	42 000	571	Собственник	10	1	Улица 1905 года	3П	Декабрьская Болд.	д.3 к.1	8(909)690-8900	
		19.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Контейнер	ПА	ПА	8 000	120	7 200	98	Собственник	15	2	Улица 1905 года	3П	Декабрьская Болд.	д.3 к.1	8(909)690-8900	
		19.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Контейнер	ПА	ПА	25 000	340	10 000	136	Собственник	30	1	Улица 1905 года	3П	Декабрьская Болд.	д.3 к.1	8(909)690-8900	
		18.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				408 375	5 550	55 000	747	АН без комиссии	89,1	0	Лари Кукушкина	9П	Тимура Фрунзе ул.	д.11 к.1	8(929)997-9047	
		18.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс	Адм. здан.	В	ПА	38 000	515	14 700	200	Собственник	31	0	Полная	8П	Козьмой 2-й пер.	д.11 к.1,2	8(905)504-6705	
		18.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				262 500	3 985	45 000	611	АН без комиссии	70	0	Белорусская	10П	Ленинградский пер.	д.15	8(920)997-9047	
		18.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				221 000	3 005	40 000	544	АН без комиссии	66,3	0	Краснопресненская	7П	Столярный пер.	д.3 к.8	8(928)997-9047	
		18.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				259 401	3 510	44 616	606	АН без комиссии	69,5	0	Римская	12П	Никелгородская ул.	д.32 к.3	8(929)997-9047	
		18.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				180 000	2 445	24 000	326	АН без комиссии	90	0	Богдановская	3П	Бауманская ул.	д.15	8(929)997-9047	
		18.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				196 496	2 670	25 770	350	АН без комиссии	91,5	0	Римская	12П	Никелгородская ул.	д.32 к.3	8(929)997-9047	
		18.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				273 775	3 720	47 000	639	АН без комиссии	69,9	0	Краснопресненская	7П	Столярный пер.	д.3 к.8	8(929)997-9047	
		18.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				389 998	5 435	66 073	1 197	АН без комиссии	54,5	0	Октябрьская	3П	Калужская пл.	д.1 к.2	8(929)997-9047	
		18.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				210 000	2 855	29 647	403	АН без комиссии	85	0	Пл. Ильича	15П	Никелгородская ул.	д.25	8(929)997-9047	
		18.11.21	Сдаю	Склад/Прои-вс				599 003	6 140	78 046	1 061	АН без комиссии	92,1	0	Октябрьская	3П	Калужская пл.	д.1 к.2	8(929)997-9047	

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

О Т М	Фото URL	Дата	Операция	Назначение	Тип объекта	Кл.	Договор	Цена				Статус продавца	Площадь		Этаж	Метро/Район Город	Рас- сто- яние	Улица	Номер дома	Телефон
								Объект(мес.) руб.	₽=73,59р	1 кв.м (в год) руб.	₽=73,59р		Общая, кв.м.	Зем.уч., сот.						
		08.12.21	Продажа	Склад/Произ-во				500 000 000	6 794 400	5 000 000	67 944	АН без комиссии	100	0,2	Римская	7П	Андроньевская п	д.4,с.1	8(916)024-0777	
		02.12.21	Продажа	Склад/Произ-во				15 199 000	206 535	199 987	2 718	АН без комиссии	76		Китай-город	3П	Маросейка ул.	д.13	8(925)485-6072	
		19.11.21	Продажа	Склад/Произ-во	Жилой дом		Дог. купли-п	2 200 000	29 895	372 900	5 067	АН без комиссии	5,9		Фрунзенская	6П	Усачева ул.	д.11,к.3	8(925)506-2506	
		18.11.21	Продажа	Склад/Произ-во		А		14 150 000	192 280	500 000	6 794	АН без комиссии	28,3		Деловой центр	2П	Пресненская наб.	д.12	8(912)099-0080,	
		18.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				20 000 000	271 775	714 286	9 706	АН без комиссии	28		Смоленская	5П	Новый Арбат ул.	д.32	8(929)997-9047	
		18.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				21 000 000	285 365	395 480	5 374	АН без комиссии	53,1		Таганская	6П	Таганская ул.	д.26,с.1	8(929)997-9047	
		18.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				1 600 000	21 740	222 222	3 020	АН без комиссии	7,2		Новокузнецкая	7П	Садовническая н.	д.7	8(983)666-5415	
		18.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				2 000 000	27 180	333 333	4 530	АН без комиссии	6		Спортивная	8П	Усачева ул.	д.11	8(983)666-5415,	
		18.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				1 095 630	14 890	98 705	1 341	АН без комиссии	11,1		Смоленская	7П	Новопесковский	д.8	8(965)234-3677	
		18.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				880 000	11 960	209 524	2 847	АН без комиссии	4,2		Шелепиха	0	Шелепихинская н.	д.34,к.2	8(917)589-4579	
		18.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				28 620 000	368 910	411 799	5 596	АН без комиссии	69,5		Римская	12П	Нижегородская ул.	д.32,с.3	8(929)997-9047	
		18.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				71 000 000	964 805	1 783 920	24 241	АН без комиссии	39,8		Тургеневская	2П	Мясницкая ул.	д.15	8(929)997-9047	
		18.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				54 720 000	743 580	1 861 224	25 292	АН без комиссии	29,4		Бауманская	1П	Фридриха Энгель	д.3-5	8(929)997-9047	
		18.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				65 440 000	889 250	1 600 000	21 742	АН без комиссии	40,9		Маяковская	1П	Тверская-Ямская	д.2	8(929)997-9047	
		18.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				1 095 630	14 890	98 705	1 341	АН без комиссии	11,1		Смоленская	0	Новопесковский	д.8	8(966)086-3695	
		17.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				1 216 000	16 525	128 000	1 739	АН без комиссии	9,5		Арбатская	5П	Поварская ул.	д.8/1,к.1	8(965)164-1833,	
		16.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				89 700 000	1 218 915	2 100 703	28 546	АН без комиссии	42,7		Бауманская	1П	Фридриха Энгель	д.3-5	8(929)997-9047	
		16.11.21	Продажа	Склад/Произ-во				117 300 000	1 593 965	2 087 189	28 362	АН без комиссии	56,2		Бауманская	1П	Фридриха Энгель	д.3-5	8(929)997-9047	

**Выводы:**

- За последний календарный месяц до даты оценки (с 14.11.2021 г. по 14.02.2021 г.) на открытом рынке представлено на продажу 18 объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по основным физическим характеристикам. Диапазон стоимости в ЦАО г. Москвы за 1 кв.м составил от 98 705 руб. до 5 000 000 руб.
- За последний календарный месяц до даты оценки (с 14.11.2021 г. по 14.02.2021 г.) на открытом рынке представлено на аренду 37 объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по основным физическим характеристикам. Диапазон арендных ставок в ЦАО г. Москвы за 1 кв.м составил от 5 200 руб. до 88 073 руб.
- 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:

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

Далее приводиться обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов.

### *Торг*

Корректировка вводилась, согласно 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.68.

*Рис. 17.*

### ***Коэффициенты для внесения поправки на торг***

#### 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 (округ)*

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 11.02.2021, ООО «АБН-Консалт», стр.75.



ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	ВНУТРИ БУЛЬВАРНОГО КОЛЬЦА			МЕЖДУ БУЛЬВАРНЫМ И САДОВЫМ КОЛЬЦОМ				
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда			1					0,92
	продажа			1					0,94
Торговые	аренда			1					0,97
	продажа			1					0,93
Производственно-складские	аренда								1
	продажа								1
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,83	0,72	0,78	0,70	0,72	0,90	0,85	0,88
	продажа	0,85	0,72	0,79	0,68	0,70	0,89	0,87	0,88
Торговые	аренда	0,89	0,76	0,70	0,73	0,78	0,97	0,92	0,94
	продажа	0,82	0,71	0,68	0,65	0,72	0,92	0,87	0,87
Производственно-складские	аренда	0,92	0,96	0,86	0,85	0,84	0,85	0,88	0,94
	продажа	0,89	0,89	0,85	0,89	0,84	0,88	-	-
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И ЧТК							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,65	0,59	0,64	0,54	0,61	0,69	0,68	0,66
	продажа	0,69	0,61	0,65	0,56	0,58	0,72	0,70	0,71
Торговые	аренда	0,67	0,64	0,64	0,55	0,67	0,74	0,72	0,62
	продажа	0,65	0,59	0,61	0,51	0,61	0,70	0,68	0,66
Производственно-складские	аренда	0,86	0,87	0,84	0,84	0,82	0,81	0,87	0,84
	продажа	0,82	0,81	0,75	0,79	0,78	0,81	0,82	-
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ЧТК И МКАД							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,57	0,48	0,55	0,46	0,50	0,58	0,57	0,58
	продажа	0,58	0,53	0,55	0,47	0,48	0,62	0,59	0,60
Торговые	аренда	0,55	0,57	0,53	0,50	0,59	0,61	0,65	0,56
	продажа	0,54	0,53	0,50	0,48	0,52	0,56	0,61	0,55
Производственно-складские	аренда	0,83	0,85	0,76	0,81	0,80	0,81	0,83	0,84
	продажа	0,76	0,75	0,73	0,76	0,74	0,85	0,83	0,78

### 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 11.02.2021, ООО «АБН-Консалт», стр.72.

### Коэффициенты для внесения поправки на тип недвижимости

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

### Площадь

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

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», стр.68.

**Коэффициенты для внесения поправки на 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

*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.

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 107

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,72	0,92

*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», стр.75.

**Коэффициенты для внесения поправки на 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

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», стр.72. Таким образом, коэффициент недозагрузки для объекта оценки составит 9,25%.

**Коэффициенты недозагрузки**

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

**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 11.02.2021, ООО «АБН-Консалт», стр.72. В ходе исследования установлена доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от потенциального 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. 24.

**Коэффициенты для внесения поправки на операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью**

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%.

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», стр.72., представлена информация о составе операционных расходов для производственно-складской недвижимости.

Рис. 25.

**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
<b>Итого</b>	<b>100</b>

*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», стр.72. Таким образом, коэффициент капитализации для объекта оценки составит 13,56%.

***Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости***

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

## 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 стоимости<sup>8</sup> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

#### Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Процесс оценки**

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

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

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

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

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

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

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

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

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

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



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

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

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

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

**Сравнительный подход** согласно п. 22 ФСО № 7:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Доходный подход** согласно п. 23 ФСО № 7:

*«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Затратный подход** согласно п. 24 ФСО № 7:

«При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

➤ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов**

### **9.2.1. Доходный подход**

#### **9.2.1.1. Описание применения доходного подхода к оценке**

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

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

также связанные с объектом оценки расходы.

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

**Доходный подход** согласно п. 23 ФСО № 7:

«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с пп. в п. 23 ФСО № 7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Учитывая то, что затраты на ремонт оцениваемого помещения являются не существенными, а также то, что при анализе открытых источников Оценщиком не было выявлено достаточного количества рыночной информации (например, заполняемость аналогичных объектов арендаторами) для расчета стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков, Оценщик счел целесообразным применение метода прямой капитализации для оценки объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

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

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

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.

### **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 производственно-складского назначения, общей площадью 16,7 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**

<b>Группа факторов</b>	<b>Элементы сравнения для арендных ставок</b>
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*

Коммунальные платежи объектов-аналогов не включены в арендную ставку.

Корректировка на эксплуатационные расходы применена ко всем объектам-аналогам, в размере 2 659 руб.  $(30\,000 * 0,2312 * 0,19 + 30\,000 * 0,2312 * 0,27) / 1,2$ , 2 127 руб.  $(24\,000 * 0,2312 * 0,19 + 24\,000 * 0,2312 * 0,27) / 1,2$  и 2 340 руб.  $(26\,400 * 0,2312 * 0,19 + 26\,400 * 0,2312 * 0,27)$ .

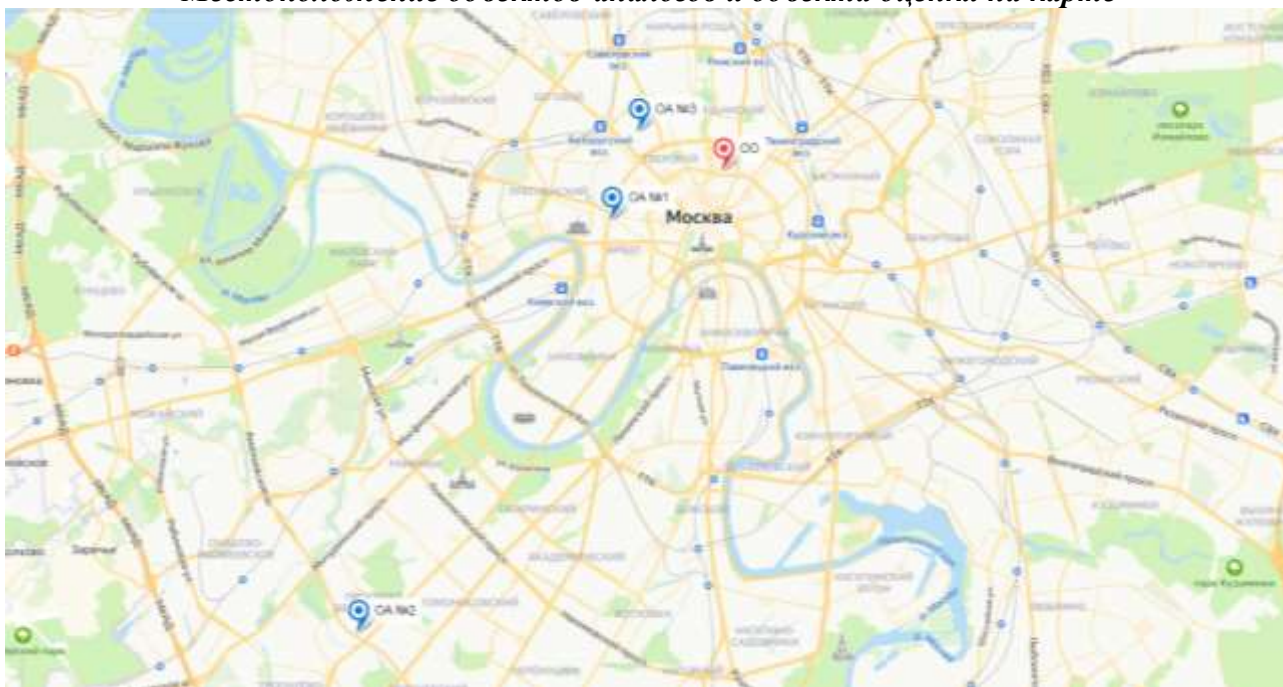
Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице ниже.



## 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>	Склад	Склад	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, ЦАО, р-н Арбат, Новинский бул., 28/35С1а	Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, 52К1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Чайнова, 10С1
	<i>Округ</i>	ЦАО	ЗАО	ЦАО
	<i>Район</i>	Арбат	Проспект Вернадского	Тверской
	<i>Ценовая зона</i>	СК-ТТК	ТТК-МКАД	СК-ТТК
	<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>Класс помещения</i>	Низкокласный	Низкокласный	Низкокласный
Физические характеристики	<i>Тип недвижимости</i>	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	<i>Тип здания (группа капитальности)</i>	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	<i>Физическое состояние</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	<i>Общая площадь, кв. м</i>	10,0	5,0	10,0
	<i>Этаж расположения</i>	-1	1	1
	<i>Состав и наличие коммуникаций</i>	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Экономические характеристики	<i>Наличие организованной парковки</i>	Есть	Есть
<i>Цена предложения, руб./кв. м/год</i>		30 000	24 000	26 400
<i>Наличие НДС</i>		с НДС	УСН	УСН
Стоимостные характеристики	<i>Эксплуатационные, коммунальные платежи</i>	ЭР и КП не включены в арендную ставку 2 659	ЭР и КП не включены в арендную ставку 2 127	ЭР и КП не включены в арендную ставку 2 340
	<i>Цена предложения, руб./кв. м/год (с учетом КП и ЭР, без учета НДС)</i>	27 659	26 127	28 740
Источники информации	<i>Контактное лицо</i>	Роман	-	Алексей
	<i>Ссылка на источник</i>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249158658/">https://www.cian.ru/rent/commercial/249158658/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/246083929/">https://www.cian.ru/rent/commercial/246083929/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250334600/">https://www.cian.ru/rent/commercial/250334600/</a>
	<i>Номер телефона</i>	8 983 666 89 97	8 981 666 31 81	8 992 555 37 01

Источник информации: анализ Оценщика

**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 район расположения**

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

**Корректировка на расположение объекта относительно ценовых зон<sup>9</sup>**

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». Корректировки представлены в таблице ниже.

<sup>9</sup> 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, Рождественский бульвар, д. 9, стр. 3	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Новинский бул., 28/35С1а	Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, 52К1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Чайнова, 10С1
Ценовая зона	Между Бульварным и Садовым кольцом	СК-ТТК	ТТК-МКАД	СК-ТТК
Округ	ЦАО	ЦАО	ЗАО	ЦАО
Коэффициент соответствия ценовой зоны	1	1	0,83	1
Корректировка	-	0,000	0,205	0,000

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 объекта****Корректировка на тип здания**

В связи с тем, что объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, а объекты-аналогов №1, №2 и №3 представляют собой встроенные помещения, к объектам аналогам вносилась повышающая корректировка, на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт», 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 общую 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, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.73. (рис.37 данного Отчета), 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 объектам-аналогам №1 и 3 введена повышающая корректировка - +22,0% (1/0,82-1).

**Корректировка на наличие отопления**

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

**Корректировка на физическое состояние**

В связи с тем, что объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, а объекты-аналоги в хорошем состоянии, к объектам аналогам вносилась понижающая 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», - 15%, (1,15-1).

***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	27 659	26 127	28 740
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	Складское	Складское	Складское
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Общая корректировка по разделу</i>	[%]	-	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<i>Общая корректировка по разделу</i>	[руб./кв. м/год]	-	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	27 659	26 127	28 740
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]	-	27 659	26 127	28 740
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]	-	24 047	22 715	24 986
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]	-	24 047	22 715	24 986
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	г. Москва, Рождественский бульвар, д. 9, стр. 3	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Новинский бул., 28/35С1а	Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, 52К1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Чайнова, 10С1
	Район	Мещанский	Арбат	Проспект Вернадского	Тверской
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Ценовая зона	Между Бульварным и Садовым кольцом	СК-ТТК	ТТК-МКАД	СК-ТТК
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	20,5%	0,0%
	Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Ближайшее окружение	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Общая корректировка по разделу</b>	<b>[%]</b>	-	<b>0,0%</b>	<b>20,5%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Общая корректировка по разделу</b>	<b>[руб./кв. м/год]</b>	-	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Скорректированная цена единицы сравнения</b>	[руб./кв. м/год]	-	24 047	27 367	24 986
	Тип здания (группа капитальности)	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Вид помещения	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	<i>Корректировка</i>	[%]	9%	9%	9%
<b>Физические характеристики</b>	Физическое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	<i>Корректировка</i>	[%]	-15,0%	-15,0%	-15,0%
	Общая площадь, кв. м	16,70	10,00	5,0	10,0
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Этаж расположения	1	-1	1	-1
	<i>Корректировка</i>	[%]	22,0%	0,0%	22,0%
	Состав и наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Общая корректировка по разделу</b>	<b>[%]</b>	-	<b>13,0%</b>	<b>-7,4%</b>	<b>13,0%</b>
<b>Общая корректировка по разделу</b>	<b>[руб./кв. м/год]</b>	-	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,00</b>
<b>Скорректированная цена единицы сравнения</b>	[руб./кв. м/год]	-	27 170	25 356	28 243
<b>Общая корректировка по разделу</b>	<b>[%]</b>	-	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Общая корректировка по разделу</b>	<b>[руб./кв. м/год]</b>	-	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Скорректированная цена единицы сравнения</b>	[руб./кв. м/год]	-	27 170	25 356	28 243
<b>Компоненты стоимости, не связанные непосредственно с недвижимостью (дополнительные улучшения)</b>	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена единицы сравнения</b>	[руб./кв. м/год]	-	27 170	25 356	28 243
<b>Общая валовая коррекция</b>	-	-	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Весовой коэффициент</b>	-	-	0,318	0,364	0,318
<b>Средневзвешенная стоимость</b>	<b>[руб./кв. м/год]</b>	<b>26 852</b>			
<b>Среднерыночная арендная ставка для исследуемого объекта, округленно без НДС, и с</b>	<b>[руб./кв. м/год]</b>	<b>26 852</b>			

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
----------------------------	--------------------------------------	--------------------	------------------	------------------	------------------

учетом КП и ЭР)

*Источник информации: расчет Оценщика*

Таким образом, среднерыночная ставка аренды для оцениваемого объекта составила **26 852 руб./кв. м/год** (без НДС).

## ***Определение чистого операционного дохода и расчёт стоимости***

### ***Определение действительного валового дохода***

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

#### ***Определение потерь от недоиспользования***

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

Коэффициент по данному параметру вводился согласно данным представленным в справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт», стр.72. 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», стр.72 и составил 103 677 руб. (0,2312\* 448 428 руб. (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», стр.72. 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	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Общая площадь помещений	кв. м	16,7
2	Полезная (арендопригодная) площадь помещений	кв. м	16,7
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы, без учета НДС	руб./кв.м/год	26 852
4	Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду (Гр.2*Гр.3), без учета НДС	руб.	448 428
5	Коэффициент недозагрузки	%	9,25%
6	Потери от недоиспользования помещений (Гр.4*Гр.5)	руб.	41 480
7	Действительный валовый доход (Гр.4-Гр.6)	руб.	406 949
8	Операционные затраты, без учета НДС	руб.	103 677
9	Чистый операционный доход от сдачи помещений объекта оценки в аренду до уплаты налога на прибыль (Гр.7-Гр.8)	руб.	303 272
10	Ставка капитализации	%	13,56%
<b>11</b>	<b>Стоимость помещения, рассчитанная в рамках доходного подхода (Гр.9/Гр.10), без учета НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>2 237 000</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная методом прямой капитализации, составляет на дату оценки (без НДС) **2 237 000 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 корректировки<sup>10</sup>.

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.

---

<sup>10</sup> «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

**Обоснование выбора объектов-аналогов***Обоснование выбора единицы сравнения*

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

*Обоснование выбора элементов сравнения*

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

Табл. 12

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

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

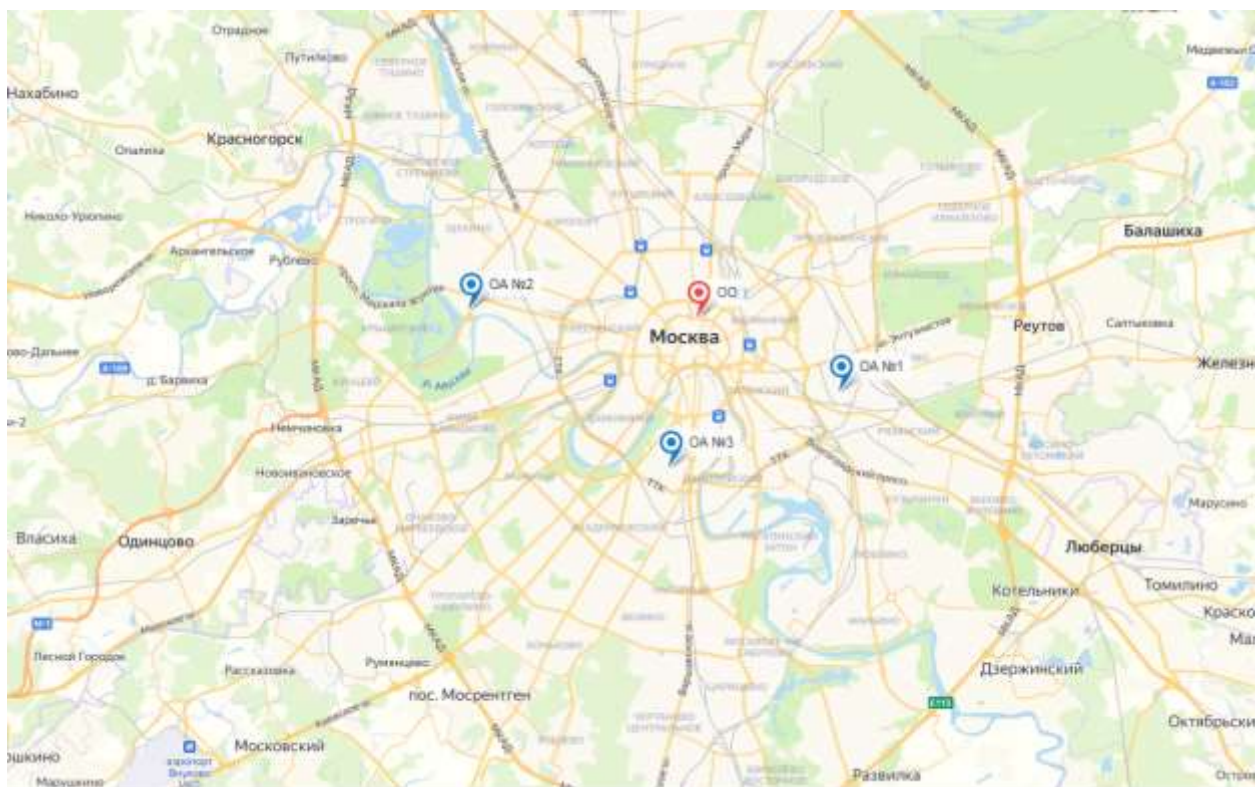
Оценщиком был проведен анализ предложений по продаже производственно-складской недвижимости в г. Москве (см. таблицу 9), в ходе которого было выявлено 3 объекта-аналога сопоставимого назначения и месторасположения с объектом оценки.

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

## Описание объектов-аналогов

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состав передаваемых прав на объект	<i>Вид права на здание/помещение</i>	Собственность	Собственность	Собственность
	<i>Наличие ограничений и обременений</i>	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	<i>Вид права на земельный участок</i>	Собственность	Собственность	Собственность
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	<i>Адрес</i>	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 63С2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 3	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 21к4
	<i>Округ</i>	ЮВАО	СЗАО	ЮАО
	<i>Район</i>	Лефортово	Хорошево-Мневники	Даниловский
	<i>Ценовая зона</i>	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	СК-ТТК
	<i>Доступ к объекту</i>	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
	<i>Ближайшее окружение</i>	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
	<i>Тип объекта недвижимости</i>	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	<i>Класс здания</i>	Низкокласный	Низкокласный	Низкокласный
	<i>Год постройки</i>	1935	2015	2017
	<i>Год реконструкции</i>	н/д	Новый дом	Новый дом
Физические характеристики	<i>Назначение</i>	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	<i>Общая площадь, кв. м</i>	34,3	5,4	6,1
	<i>Этажность</i>	1	-1	-2
	<i>Наличие отдельного входа</i>	Есть	Нет	Нет
	<i>Материал стен</i>	Кирпичные	Монолит	Монолит
	<i>Состояние (уровень) отделки</i>	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
	<i>Назначение (фактическое использование)</i>	Складское	Складское	Складское
	<i>Цена предложения, руб.</i>	4 890 000	500 000	719 998
	<i>Наличие НДС</i>	с НДС	УСН	с НДС
	<i>Цена предложения, руб. (без НДС) за кв. м</i>	<b>118 805</b>	<b>92 593</b>	<b>98 360</b>
Источник информации	<i>Контактное лицо</i>	Алексей	-	-
	<i>Ссылка</i>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250583145/">https://www.cian.ru/sale/commercial/250583145/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242243043/">https://www.cian.ru/sale/commercial/242243043/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249726646/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249726646/</a>
	<i>Номер телефона</i>	8 901 221 14 19	8 901 221 28 12	8 904 566 87 67

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 вид права на земельный участок***

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

***Корректировка на текущее использование***

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

***Корректировка на функциональное назначение***

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

***Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки***

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

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

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для

определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 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 район**

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

#### **Корректировка на расположение объекта относительно ценовых зон<sup>11</sup>**

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». Корректировки представлены в таблице ниже.

Табл. 14

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, Рождественский бульвар, д. 9, стр. 3	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 63С2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево- Мневники, ул. Народного Ополчения, 3	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 21к4
Ценовая зона	Между Бульварным и Садовым кольцом	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	СК-ТТК
Округ	ЦАО	ЮВАО	СЗАО	ЮАО
Коэффициент соответствия ценовой зоны	1	0,76	0,78	0,84
Корректировка	-	0,316	0,282	0,190

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 объекты-аналогов №2 и №3 представляют собой встроенные помещения, к объектам аналогам вносилась повышающая корректировка, на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского

<sup>11</sup> 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.

региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 4-е издание от 11.01.2021, ООО «АБН-Консалт» 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 11.01.2020, 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 объектам-аналогам № 2 и №3 введена повышающая корректировка - +22,0% (1/0,82-1).

*Корректировка на наличие отопления*

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

*Корректировка на физическое состояние здания*

В связи с тем, что объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, а объект-аналог №2 в хорошем состоянии, к нему вносилась понижающая 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», - 15%.

***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
Общая площадь	кв. м	16,7	34,3	5,4	6
Цена предложения 1 кв.м.	[руб./кв. м]	Подлежит определению	<b>118 805</b>	<b>92 593</b>	<b>98 360</b>
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на здание/помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	[%]	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Корректировка	[руб./кв. м]	-	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	118 805	92 593	98 360
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	118 805	92 593	98 360
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Купля-продажа	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	[%]	-	<b>-14,10%</b>	<b>-14,10%</b>	<b>-14,10%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	102 053	79 537	84 492
Время продажи (дата предложения)	-	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректировка	[%]	-	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	102 053	79 537	84 492
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	г. Москва, Рождественский бульвар, д. 9, стр. 3	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 63С2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 3	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 21к4
	Округ	ЦАО	ЮВАО	СЗАО	ЮАО
	Район	Мещанский	Лефортово	Хорошево-Мневники	Даниловский
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%
	Ценовая зона	Между Бульварным и Садовым кольцом	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	СК-ТТК
	Корректировка, [%]	-	31,6%	28,2%	19,0%
	Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
	Корректировка, [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Ближайшее окружение	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<b>31,6%</b>	<b>28,2%</b>	<b>19,0%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>[руб./кв.м]</b>	-	<b>134 281</b>	<b>101 971</b>	<b>100 585</b>
<b>Физические характеристики</b>	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	9%	9%
	<i>Назначение</i>	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%
	Общая площадь, кв. м	16,7	34,3	5,40	6,10
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Этажность	1	1	-1	-2
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	22%	22%
	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Монолит	Монолит
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<b>0,0%</b>	<b>32,9%</b>	<b>32,9%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>[руб./кв.м]</b>	-	<b>134 281</b>	<b>135 546</b>	<b>133 705</b>
<b>Состояние отделки</b>	Качество отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
<i>Корректировка</i>	<i>[руб./кв. м]</i>	-	<b>0,0%</b>	<b>-15,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>[руб./кв.м]</b>	-	<b>134 281</b>	<b>115 214</b>	<b>133 705</b>
<b>Экономические характеристики</b>	Назначение (фактическое использование)	Производственное/складское	Складское	Складское	Складское
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>[руб./кв.м]</b>	-	<b>134 281</b>	<b>115 214</b>	<b>133 705</b>
<b>Общая валовая коррекция</b>	-	-	2	5	4
<b>Весовой коэффициент</b>	-	-	0,409	0,273	0,318
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., без учета НДС</i>	<i>[руб./кв.м]</i>	<b>128 897</b>			
<i>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)</i>	<i>[руб.]</i>	<b>2 153 000</b>			

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки (без НДС) **2 153 000 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, использующиеся при определении стоимости затратным подходом, которые обуславливаются высокой степенью погрешности с большим уровнем неопределенности по основным параметрам расчета, вызванной следующими существенными обстоятельствами:

- рынок свободных земельных участков в Москве представлен минимальным количеством объектов относительно общей емкости рынка земельных участков города, в связи с чем практически невозможно подобрать прямые аналоги;

- методы оценки земельных участков, основанные на использовании информации о застроенных земельных участках, обладают высоким уровнем чувствительности к входным параметрам.

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

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

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

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

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

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 таблицах ниже представлены результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки - нежилого здания площадью 16,7 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001091:1040, расположенного по адресу: г. Москва, Рождественский б-р, д. 9, стр. 3.

Табл. 16.

#### Согласование результатов

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	Весовой коэффициент
Сравнительный подход	2 153 000	0,50
Доходный подход	2 237 000	0,50
Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ)	0,00
<b>Рыночная стоимость, руб. (округленно, без НДС)</b>	<b>2 195 000</b>	

Источник информации: расчеты Оценщика

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

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

Учитывая то, что:

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

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

Доля стоимости земельного участка в стоимости объекта оценки определена согласно данным выписке из ЕГРН от 14.12.2021 г. № 99/2021/437843881 на здание, и выпискам из ЕГРН от

14.12.2021 г. № 99/2021/437846756 и от 14.12.2021г. № 99/2021/437849921 на земельные участки,<sup>12</sup> в которых указана кадастровая стоимость этих объектов.

В соответствии с приведенными документами кадастровая стоимость здания составила 1 371 975,98руб., кадастровая стоимость земельных участков 68 420,4руб. и 278 242,96руб., суммарная кадастровая стоимость составит 1 371 975,98руб., + 68 420,4руб. 278 242,96руб.= 1 718 639,34руб. Тогда доля кадастровой стоимости земельных участков в стоимости единого объекта недвижимости составит **0,20** (68 420,4руб.+278 242,96руб.)/ 1 718 639,34руб.)).

Табл. 17

**Расчет рыночной стоимости земельных участков (кадастровый номер: 77:01:0001091:1004 и 77:01:0001091:3144) с находящимся на нем объектом капитального строительства (кадастровый номер: 77:01:0001091:1040), расположенным по адресу: г. Москва, Рождественский б-р, д. 9, стр. 3**

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Кадастровый номер объекта капитального строительства (ОКС)	77:01:0001091:1040
2	Кадастровая стоимость ОКС, руб.	1 371 975,98
3	Кадастровый номер земельного участка (ЗУ)	77:01:0001091:1004
4	Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	68 420,40
3	Кадастровый номер земельного участка (ЗУ)	77:01:0001091:3144
4	Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	278 242,96
5	Суммарная кадастровая стоимость ОКС и ЗУ, руб.	1 718 639,34
6	Доля кадастровой стоимости ЗУ в суммарной кадастровой стоимости ЗУ и ОКС	0,20
7	<b>Рыночная стоимость ЕОН, руб.</b>	<b>2 195 000</b>
8	<b>Рыночная стоимость двух земельных участков, руб.</b>	<b>442 749</b>
9	<b>Стоимость нежилого здания площадью 16,7 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001091:1040</b>	<b>1 752 251</b>
10	Площадь ЗУ (кадастровый номер 77:01:0001091:1004), кв.м	30,00
11	Площадь ЗУ (кадастровый номер 77:01:0001091:3144), кв.м	122,00
12	Общая площадь земельных участков, кв.м	152,00
13	<b>Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб.</b>	<b>2 912,82</b>
14	<b>Стоимость земельного участка (кадастровый номер: 77:01:0001091:1004), руб., (НДС не облагается)</b>	<b>87 385</b>
15	<b>Стоимость земельного участка (кадастровый номер: 77:01:0001091:3144), руб., (НДС не облагается)</b>	<b>355 364</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость входящих в состав объекта оценки земельного участка (кадастровый номер: 77:01:0001091:1004) составила **87 385 руб.** (НДС не облагается). земельного участка (кадастровый номер: 77:01:0001091:3144), составила **355 364 руб.** (НДС не облагается).

<sup>12</sup> Данные о кадастровой стоимости объектов недвижимости приведены на рисунках 7.4, 7.5 и 7.6 данного отчета  
ООО «ЦОС» (499) 250-00-70

## 10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-96/21-1-3 от 17 декабря 2021 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

- без учета НДС – **2 195 000** (Два миллиона сто девяносто пять тысяч) руб.
- с учетом НДС – **2 545 450** (Два миллиона пятьсот сорок пять тысяч четыреста пятьдесят) руб.

в том числе:

Объект недвижимости	Итоговые результаты, руб. (без учета НДС)	Итоговые результаты, руб. (с учетом НДС)
<b>Рыночная стоимость земельного участка с расположенным на нем объектом капитального строительства</b>	<b>2 195 000</b>	<b>2 545 450</b>
<i>Рыночная стоимость ЗУ (кадастровый номер: 77:01:0001091:1004)</i>	<i>87 385</i>	<i>87 385</i>
<i>Рыночная стоимость ЗУ (кадастровый номер: 77:01:0001091:3144)</i>	<i>355 364</i>	<i>355 364</i>
<i>Рыночная стоимость ОКСа</i>	<i>1 752 251</i>	<i>2 102 701</i>

*Источник информации: расчеты Оценщика*

## **11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

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

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрационного

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 № 99/2021/437843881	
Кадастровый номер:	77:01:0001091:1040
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001091
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 4303239
Адрес:	107045 Москва, р-н Мещанский, б-р Рождественский, д 9, строен 3
Площадь, м²:	16.7
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:	1951
Год завершения строительства:	1951
Кадастровая стоимость, руб.:	1371975.98
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:

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>14.12.2021 № 99:2021/437843881</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0001091:1040</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001091:1004, 77:01:0001091:3144		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0001091:1537, 77:01:0001091:1538		
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:	Барышников Роман Вадимович №77-12-277, ООО "Тво-Сити"		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
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 «.», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют. 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

Задание		
вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
		Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____
<b>14.12.2021 № 99/2021/4378-03881</b>		
Кадастровый номер:		<b>77:01:0001091:1040</b>
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/024/2013-985 от 16.07.2013
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правоврительствания 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  
**Опишите местоположение объекта недвижимости**

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:
14.12.2021	№ 99:2021/437843881		
Кадастровый номер:		77:01:0001091:1040	
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.

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел	Всего листов раздела		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
14.12.2021	№ 99/2021/437843881					
Кадастровый номер:				77:01:0001091:1040		
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			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	11168.1	8002.77	данные отсутствуют	0.1		
2	11168.01	8009.3	данные отсутствуют	0.1		
3	11163.44	8009.25	данные отсутствуют	0.1		
4	11163.5	8002.64	данные отсутствуют	0.1		
1	11168.1	8002.77	данные отсутствуют	0.1		
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 №	Раздел <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> :	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/437843881		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0001091:1040	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор:				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
14.12.2021 № 99/2021/437843881						
Кадастровый номер:				77:01:0001091:1040		
№ 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 <sup>2</sup>
1	77:01:0001091:1537	Этаж № 1	4303239/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	12,3
2	77:01:0001091:1538	Этаж № 1	4303239/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4,4
Государственный регистратор:				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

<b>Земельный участок</b>	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
Всего листов выписки: _____	
14.12.2021 № 99/2021/437846756	
Кадастровый номер: 77:01:0001091:1004	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001091
Дата присвоения кадастрового номера:	05.10.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, бульв. Рождественский, вл. 9, стр. 3
Площадь:	30 +/- 2 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	68420.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001091:1040
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <b>1</b> Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>14.12.2021 № 99/2021/43/7846756</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0001091:1004</b>	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (1.2.10)		
Сведения о кадастровом инженере:	Платонов Анатолий Геннадьевич №50-10-82		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипсорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	подпись		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
МП.			



Раздел 1

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

Земельный участок		ФГИС ЕГРН	
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего листов выписки: _____
<b>14.12.2021</b> № <b>99/2021/43/7846756</b>		Всего разделов: _____	
Кадастровый номер:		<b>77:01:0001091:1004</b>	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:01:0001091:45. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаемодельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чернышова Елизавета Владимировна		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись		
	МП.		
	инициалы, фамилия		

Раздел 2

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


Земельный участок		(имеет ли объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
14.12.2021 № 99/2021/43/7846756			
Кадастровый номер:		77:01:0001091:1004	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "МОСТАЭ", ИНН: 7709919968	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/024/2013-988 от 16.07.2013	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о внесении 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:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

МП.

Раздел 3

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

Земельный участок	
(земельный участок)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
14.12.2021 № 99/2021/437846756	
Кадastroвый номер: <u>77:01:0001091:1004</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: Данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		
Лист № _____	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____
		Всего листов выписки: _____
14.12.2021 № 99/2021/437846756		
Кадастровый номер: <b>77:01:0001091:1004</b>		


Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-05			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	11168.1	8002.77	данные отсутствуют
2	11168.01	8009.3	данные отсутствуют
3	11163.44	8009.25	данные отсутствуют
4	11163.5	8002.64	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	МП.
	инициалы, фамилия

Раздел 4

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

Земельный участок	
(земельный участок)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
14.12.2021 № 99/2021/437846756	
Кадастровый номер: <u>77:01:0001091:1004</u>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>77:01:0001091:1004/1</u>
	
Масштаб 1: _____	Условные обозначения: _____

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

<b>Земельный участок</b>	
<small>(имеет объект недвижимости)</small>	
Лист № <b>4.1</b> Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : _____
Всего листов выписки: _____	
<b>14.12.2021 № 99/2021/437846756</b>	
Кадастровый номер: <b>77:01:0001091:1004</b>	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	30	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 06.10.2016

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕПРН
		МП	
		инициалы, фамилия	

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
<small>(инс. объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.12.2021 № 99/2021/43/7846756				
Кадастровый номер: <b>77:01:0001091:1004</b>				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка.				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	11168.1	8002.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	11168.01	8009.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	11163.44	8009.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	11163.5	8002.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

<b>Государственный регистратор</b>		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

## 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:

<b>Земельный участок</b>		
<small>(инв. объект недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела _____
14.12.2021 № 99/2021/43-7849921		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001091:3144

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001091
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, б-р Рождественский, вл 9, строение 3/1
Площадь:	1,22 +/- 4кв. м.
Кадастровая стоимость, руб.:	278242,96
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001090:3088, 77:01:0001091:1040
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 1

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

Земельный участок		ФГИС ЕГРН	
(имя объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего листов выписки: _____
<b>14.12.2021</b> № <b>99/2021/43/7849921</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0001091:3144</b>	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиорелейной, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещения взаимных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (1.2.13))		
Сведения о кадастровом инженере:	Платонов Анатолий Геннадьевич №50-10-82		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипэрной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН

Инициалы, фамилия

Подпись

МП

Полное наименование должности

Раздел 1

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

Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
<b>14.12.2021</b> № <b>99/2021/437849921</b>		
Кадастровый номер:		<b>77:01:0001091:3144</b>
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:01:0001091:45. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Чернышова Елизавета Владимировна	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП.		

Раздел 2

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

Земельный участок		(имеет ли объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
14.12.2021 № 99/2021/43/7849921			
Кадастровый номер:		77:01:0001091:3144	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "МОСТАЭ", ИНН: 7709919968	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01:0001091:3144-77/011/2019-1 от 20.02.2019	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наличии 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:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			инициалы, фамилия

МП.

Раздел 3

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

Земельный участок	
(земельный участок)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
14.12.2021 № 99/2021/437849921	
Кадastroвый номер: <u>77:01:0001091:3144</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: Данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(имеет обременения)</small>		
Лист № _____	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____
Всего листов выписки: _____		
14.12.2021 № 99/2021/437849921		
Кадастровый номер: <b>77:01:0001091:3144</b>		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	11173.52	8001.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	11173.76	8016.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	11163.58	8016.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	11163.55	8009.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	11168.01	8009.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	11168.1	8002.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	11164.45	8002.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	11164.45	8002.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	11164.45	8001.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	11173.24	8001.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
МП.			
		подпись	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 15.03.2011

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 263/3 (04303239)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование ГРП

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Мещанский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	бульвар
	наименование	Рождественский
Номер дома	9	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 16,7 , 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) 1951

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

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

1.9. Примечание: год обследования - 2003

1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального БТИ



Субботина  
Елена Алексеевна  
Н.И. Волочкина  
(подпись) (подпись)  
Исполнительный директор  
Исполнительный директор  
Государственного учреждения  
Государственного учреждения  
«Центральное БТИ» г. Москвы



02 10 10 0156495

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

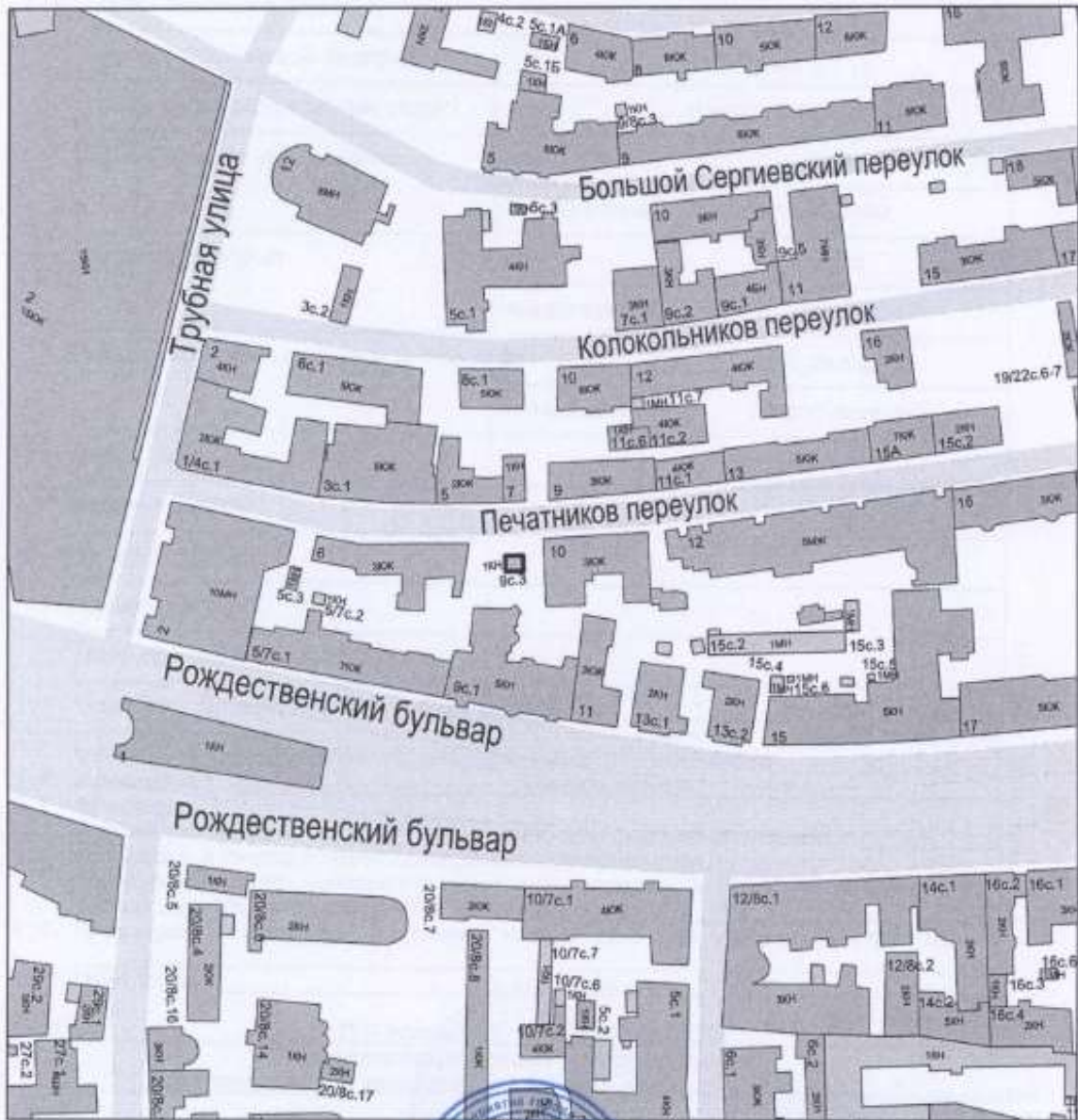
Кадастровый номер: \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер): \_\_\_\_\_

263/3 (04303239)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Центрального ТБТИ



М.П.

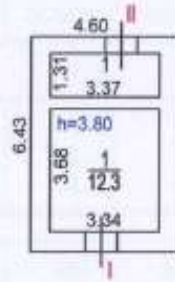
Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального ТБТИ г. Москва  
Н.И. Курочкина

(инициалы, фамилия)



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
по адресу: Рождественский бульв.  
инвентаризация 2011 г. № 1310300555  
домовл. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 9  
корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) 3  
квартал № 263/3 ЦАО г. Москвы

1 ЭТАЖ



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

№ 1310300555

Поэтажный план составлен по состоянию на  
" 08 " 10 2003 г.  
П/план снял Жевлакова Т.О.  
Проверил Иванкова Г.М.  
" 15 " 03 2011 г.

Масштаб 1:200

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Рождественский бульв., 9, стр.3

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.10.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	прочее	12,3	12,3			прочая		380
Итого по помещению			12,3	12,3					
---Нежилые помещения всего			12,3	12,3					
в т.ч. Прочие			12,3	12,3					

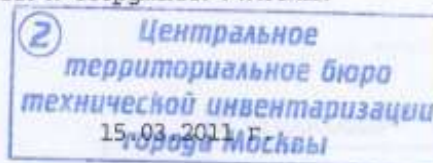
Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.10.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	прочее	4,4	4,4			прочая		380
Итого по помещению			4,4	4,4					
---Нежилые помещения всего			4,4	4,4					
в т.ч. Прочие			4,4	4,4					
Итого по этажу 1			16,7	16,7					
---Нежилые помещения всего			16,7	16,7					
в т.ч. Прочие			16,7	16,7					
Итого по зданию			16,7	16,7					
---Нежилые помещения всего			16,7	16,7					
в т.ч. Прочие			16,7	16,7					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 22.09.2003г. N 1002966.



Экспликация на 1 странице

Исполнитель

*Handwritten signature*

Жевлакова Т.О.

13 10 300555



02 10 10 0156498

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	15.03.11	СБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			263/3		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 263		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Рождественский бульв.				
Дом	9	Корпус	-	Строение	3
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	49	на	2003	Год постройки	1951
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	отопление центральное от агв электричество				
Высота потолков	h=3,80				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 22.09.2003г. № 1002966.

Бюро технической инвентаризации Центральное БТИ

Начальник БТИ

Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ г. Москвы

"15" марта 2011 г.

Исполнитель Жевлакова Т.О.



13 10 300555



02 10 10 0156492

АО "МОСГАЗ"		Форма по ОКУД		Код
(наименование организации)		по ОКПО		0306005
Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций		по ОКФО		210.00.11.10.150
(наименование структурного подразделения)		авторизационной группы		десятилет группа (свыше 30 лет)
Инвентарная карточка учета объекта основных средств		паспорта (регистрационный)		113
Номер документа		заводской		
100040003905		инвентарный		100040003905
Дата составления		принятия к бухгалтерскому учету		31.12.2012
14.12.2021		списания с бухгалтерского учета		
Объект 100040003905 ГРП №113 Сретенский Здание		Счет, субсчет аналитического учета		01.01
(окрас, тип постройки или модели, марка)				

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						Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету					
Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (носа), 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	
01.01.1951		принятие к учету		01.01.1951	743	1 167 758,60			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 (списании) 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	3				
1	2	3	4	5	6	7	8
Принятие к учету № Без номера от 31.12.2012	Принятие к учету	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций	Мальцев Владимир Афанасьевич	1,00	0,01	0,01	0
Перемещение ОС № 0000000048 от 02.04.2015	Внутреннее перемещение	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций	Коротков Андрей Дмитриевич	1,00	0,01	0,01	0
Перемещение ОС № 0000000065 от 29.04.2015	Внутреннее перемещение	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций	Романов Павел Викторович	1,00	0,01	0,01	0
Перемещение ОС № 0000000095 от 07.06.2017	Внутреннее перемещение	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций	Лудис Юрий Владимирович	1,00	0,01	0,01	0
Перемещение ОС № 0000000190 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					6. Затраты на ремонт				
Реконструкция, достройка, дооборудование, частичная ликвидация, модернизация					Ремонт				
Вид операции	наименование	Документ дата	номер	Сумма затрат, руб.	Вид ремонта	наименование	Документ дата	номер	Сумма затрат, руб.
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
					Транспортировка газа, Капитальный ремонт собственными силами, Капитальный ремонт ГРП, ГРС, ШБДГ, Капитальный ремонт системы отопления на ГРП, (1343) ГРП "Срепетский" (№ 113), ул. Рождественский		31.07.2015		40 917,60
					газа, Капитальный ремонт собственными силами, Капитальный ремонт ГРП, ГРС, ШБДГ, (134) ГРП "Срепетский" (№ 113), 6-р Рождественский, д.9, стр.3		31.07.2015		196 960,33

7. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств						
Объект основных средств, приспособления, принадлежности		Содержание драгоценных или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
Наименование	Количество	наименование драгоценных или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7
гггг гггг "Срепетский" здание без оборудования по адресу: г. Москва, Рождественский б-р, д.9, стр.3 Общей площадью 16,70 кв.м (Без оборудования)	1					

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

Лицо, ответственное за ведение инвентарной карточки	Главный бухгалтер	Бояркин И. И.
	(подпись)	(подпись)
		(дизайн-форма подписи)

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

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

Объект-аналог №1

The image displays two screenshots of a real estate listing for a 10 m² office space in Moscow. The top screenshot shows the interior of the office, which is currently empty and appears to be in a state of renovation or preparation. The bottom screenshot shows a map of the location, highlighting the office's proximity to the Arbat district and the Moskva River. Both screenshots include details such as price (25,000 RUB/month), location (Arbat district), and contact information for the agent Roman Mironov.

**Свободное назначение, 10 м²**  
 Москва, ЦАО, р-н Арбат, Навинский бул., 2В/35С1а  
 Барикидная - 6 мин., пешком | Краснопресненская - 6 мин., пешком | Смоленская - 11 мин., пешком

**25 000 Р/мес.**  
 30 000 Р за м² в год

**Дисконтура**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Еще 1 объект

**+7 983 666-89-97**

**10 м²** Площадь | **-1 из 6** Этаж | **Свободно** Назначение

Предлагается в аренду помещение. Цокольный этаж жилого дома. Вид со двора. Рядом ателье, салон красоты, фотослужба.

**Свободное назначение, 10 м²**

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Навинский бул., 2В/35С1а  
 Барикидная 6 мин., пешком | Краснопресненская 6 мин., пешком | Смоленская 11 мин., пешком

**25 000 Р/мес.**  
 30 000 Р за м² в год

**Дисконтура**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Еще 1 объект

**+7 983 666-89-97**

**Роман Миронов**  
 3,0 ★★★★★ 3 отзыва

По местоположению: 1900, Тип здания: Жилой дом, Назначение здания: Другое назначение, Общая площадь: 10 м², Статус здания: В собственности

Объект-аналог №2

Свободное назначение, 5 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобненского, 52К1 17а када  
 Мигуновский проспект · 4 мин. на транспорте М Проспект Вернадского · 11 мин. пешком  
 Юго-Западная · 16 мин. пешком


10 000 Р./мес.   
 24 000 Р. за м<sup>2</sup> в год

ИЖО  
 ID 21175033  
 Управляющая компания  
 5.0 ★★★★★ 2 отзыва  
 Бюджет 25 объектов

+7 981 666-07-71  
 +7 981 666-31-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются Бюджет. Звоните в рабочее время по указанному номеру.

Позвоните, свяжитесь, отправьте фото объявления на 123456 и получите ответ после проверки.



3 фото

5 м<sup>2</sup> Площадь    1 из 17 Этаж    Свободно Помещение

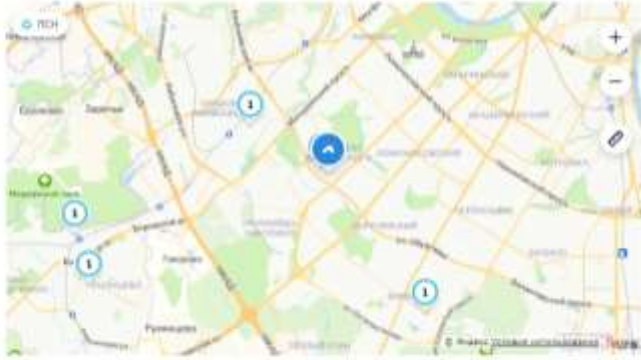
БЕЗ КОМИССИИ! Прямая аренда! Сдам изолированное помещение. Первая линия домов, вход с улицы. Деятельность обсуждается (возможные виды деятельности - склад, мини-офис...). Юридический адрес можем предоставить (29 ИФНС). Отдельный вход с улицы.

Свободное назначение, 5 м<sup>2</sup>

Состояние: Типовой ремонт

Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобненского, 52К1  
 Мигуновский проспект · 4 мин. на транспорте М Проспект Вернадского 11 мин. пешком  
 Юго-Западная 16 мин. пешком

Половое покрытие    Инфраструктура    Панорамы



10 000 Р./мес.   
 24 000 Р. за м<sup>2</sup> в год

ИЖО  
 ID 21175033  
 Управляющая компания  
 5.0 ★★★★★ 2 отзыва  
 Бюджет 25 объектов

+7 981 666-07-71  
 +7 981 666-31-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются Бюджет. Звоните в рабочее время по указанному номеру.

Позвоните, свяжитесь, отправьте фото объявления на 123456 и получите ответ после проверки.


Подъезды	2002	Тип здания	Жилый дом
Классификация здания	Действующая	Общая площадь	5 м <sup>2</sup>
Статус объекта	В собственности		

Объект-аналог №3

Свободное назначение, 10 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Тверской ул. Чаянова, 10С1. 16 минут

Маяковская 5 мин. пешком • Новослободская 7 мин. пешком  
 Менделеевская 10 мин. пешком

5 фото



10 м<sup>2</sup> Площадь | -1 из 9 Этаж | Свободно Помещение

Сдается в субаренду без комиссии нежилое помещение площадью 10 кв. м., по адресу: г. Москва, Чаянова д. 10С1. Варианты использования помещения: кабинет, офис, склад, обучение, аэрозал и т.д. Электричество, ХВС/ГВС, тепло, вентиляция. Доступность: 5 минут от метро Новослободская, Менделеевская, Маяковская. Отдельный вход. Доступ 24 часа. Район с развитой инфраструктурой: рядом магазины, школа, аптека, ресторан, баня.

22 000 Р/мес. ↑

36 400 Р за кв. м в год

ИЖО  
 Дворников Глебо  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2006 года  
 Служб. 83 объекта

+7 992 555-37-01

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время по номеру контактного центра

Помогите, пожалуйста, улучшить эту объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать объявлению

Алексей Ковалев  
 Риэлтор


Вторичный (5) | Окна | На этаже | Контактные люди | Показать объявление

Площадь, м<sup>2</sup> 50

Москва, ЦАО, р-н Тверской ул. Чаянова, 10С1

Маяковская 5 мин. пешком • Новослободская 7 мин. пешком • Менделеевская 10 мин. пешком

Показать район | Инфраструктура | Показать



22 000 Р/мес. ↑

36 400 Р за кв. м в год

ИЖО  
 Дворников Глебо  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2006 года  
 Служб. 83 объекта

+7 992 555-37-01

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время по номеру контактного центра

Помогите, пожалуйста, улучшить это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать объявлению

Алексей Ковалев  
 Риэлтор

Нд в собственности	1939	Тип здания	Жукой дом
Категория здания	Двухэтажное	Общая площадь	10 м <sup>2</sup>
Ситуация	В собственности		



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

### Объект-аналог №1

**Здание (В), 34,3 м<sup>2</sup>**  
Москва ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 63С2  
Аудитория - 6 мин. на транспорте | Капиталика - 7 мин. на транспорте  
Новгородская - 20 мин. пешком

**4 890 000 Р**  
142 366 Р за м<sup>2</sup>

**Алексей Грбунев**  
Эксперт-оценщик  
Опыт работы с 2006 года  
**+7 901 221-14-19**

СМС с условиями и контактами доставляется на Ваш телефон. В обязательном порядке ознакомьтесь с условиями оказания услуг на сайте.

Позвоните специалисту, чтобы узнать все подробности об объекте. И получите оценку рыночной стоимости.

**34,3 м<sup>2</sup>** Площадь  
**1 этаж** Этажность  
**В** Класс  
**1935** Год постройки

Продан нежилое одноэтажное здание, 34,3 м<sup>2</sup>, в собственности более 5 лет на физ. лице. Высокие потолки, двойной подвал, вода, канализация, электричество 35кВт. Первый этаж. Полный пакет документов для продажи собран. Выезд на сделку - в любой момент.

**Здание, 34,3 м<sup>2</sup>**

Москва ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 63С2  
Аудитория 6 мин. на транспорте | Капиталика 7 мин. на транспорте  
Новгородская 20 мин. пешком

Пожалуйста, выберите тип инфраструктуры: Парки

Москва

**4 890 000 Р**  
142 366 Р за м<sup>2</sup>  
Сквозь все возможные стены  
Выплаты НДС

**Алексей Грбунев**  
Эксперт-оценщик  
Опыт работы с 2006 года  
**+7 901 221-14-19**

СМС с условиями и контактами доставляется на Ваш телефон. В обязательном порядке ознакомьтесь с условиями оказания услуг на сайте.

Позвоните специалисту, чтобы узнать все подробности об объекте. И получите оценку рыночной стоимости.

**34,3 м<sup>2</sup>** Площадь  
**1 этаж** Этажность  
**В** Класс  
**1935** Год постройки

Продан нежилое одноэтажное здание, 34,3 м<sup>2</sup>, в собственности более 5 лет на физ. лице. Высокие потолки, двойной подвал, вода, канализация, электричество 35кВт. Первый этаж. Полный пакет документов для продажи собран. Выезд на сделку - в любой момент.

Объект-аналог №2

**Склад, 5,4 м²**  
в ЖК «Вейтон парк» (Виллетт парк), Корпус 15, сдан  
Москва, СЗАО, р-н Хорошино-Мухомов, ул. Народного Ополчения, 3 1ч езды  
Хорошо 32 мин. пешком | Зорге 42 мин. пешком | Октябрьское поле 37 мин. пешком

**500 000 Р**  
93 000 Р за м²

**ИОНСИНГО**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2000 года  
Есть 12 объектов

**+7 901 221-28-12**

СМС в сообщении и неоплаченные доставки не будут. Звоните в рабочее время по номеру контактного центра

Позвоните агенту, это может стоить дешевле, чем объявление на ЦИАН. Иначе вы рискуете потерять деньги

[Написать сообщение](#)

5,4 м² Площади | -1 из 24 Этажи | 4 м Выс. потолка | Свободно Помещение

Состояние: Технический ремонт  
Материал пола: Бетон

в ЖК «Вейтон парк» (Виллетт парк), Корпус 15, сдан  
Москва, СЗАО, р-н Хорошино-Мухомов, ул. Народного Ополчения, 3  
Хорошо 32 мин. пешком | Зорге 42 мин. пешком | Октябрьское поле 37 мин. пешком

Площадь участка | Инфраструктура | 25 Пешком

Платежи единые | Длительность | Общее состояние | 3,4 м²  
Служит месту | В собственности

Объект-аналог №3

Склад, 6,1 м<sup>2</sup>  
ЖК «Донской Олимп», Корпус А - Звезд, сдан  
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 21к4, 17 этаж  
Шаболовская

5 фото

6,1 м<sup>2</sup> Площадь  
-2 из 17 Этаж  
Свободно Помещение

кладовка в ЖК Донской Олимп по супер цене!!  
Номер объекта: 1/538002/11801

719 998 ₽  
118 000 ₽ за м<sup>2</sup>

Этажи: Elite House  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2013 года  
Есть 176 объектов

+7 904 566-87-67

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены на Бухар. Звоните  
В объявлении скрыты дополнительные фото

Помогите, сканер: что такое это объявление на ЦИАН? Укажите адрес поста вручную

Ветеран Народной  
4.8 ★★★★★ 9 отзывов

Склад, 6,1 м<sup>2</sup>

ЖК «Донской Олимп», Корпус А - Звезд, сдан  
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 21к4  
Шаболовская

Показать адрес

Общая площадь: 6,1 м<sup>2</sup>

719 998 ₽  
118 000 ₽ за м<sup>2</sup>

Этажи: Elite House  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2013 года  
Есть 176 объектов

+7 904 566-87-67

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены на Бухар. Звоните  
В объявлении скрыты дополнительные фото

Помогите, сканер: что такое это объявление на ЦИАН? Укажите адрес поста вручную

Ветеран Народной  
4.8 ★★★★★ 9 отзывов

## 14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0327R/776/0000003/20</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b>																	
г. Москва		23 ноября 2020 г.																	
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.																		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС») 123056, город Москва, улица Красина, дом 27 строение 2, эт 4 пом XXXIV ком 3-8 ОГРН 1027700560656 от 21 декабря 2002 г. ИНН/КПП 7704205198/770301001																		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,	Страховая сумма составляет: 1 100 001 000.00 руб. (Один миллиард сто миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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 1 587 600,00 руб. (Один миллион пятьсот восемьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 3-мя взносами в следующем порядке:																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Взносы</th> <th>Сумма, руб.</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> </tr> <tr> <td>2</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> </tr> </tbody> </table>	Взносы	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	2	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	3	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 февраля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>1 января 2022 г.</td> </tr> <tr> <td>1 января 2023 г.</td> </tr> </tbody> </table>		Оплачивается в срок до:	1 февраля 2021 г.	1 января 2022 г.	1 января 2023 г.
Взносы	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																	
1	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек																	
2	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек																	
3	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек																	
Оплачивается в срок до:																			
1 февраля 2021 г.																			
1 января 2022 г.																			
1 января 2023 г.																			
	В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан 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 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.																		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- претензия (иск, требования) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;</li> <li>- 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);</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты</li> </ul>																		

	включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.								
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	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.								
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	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.								
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	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.								
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>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);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>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</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	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: sov@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 1428 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								
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация								
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	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.								
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	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.								
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС»)	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»								
в лице Генерального директора Ольги Викторовны, действующего на основании Устава	в лице Заместителя руководителя Корпоративного блока Московского Регионального Центра АО «АльфаСтрахование» Расветкина А.В. действующего на основании Доверенности № 0861/20 от «23» октября 2020 г.								



Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/9007016  
Исп. Кожемякин А.А. +749578809995673

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0327R/776/0000017/20</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b>
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>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056634, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Шаропова Анна Юрьевна</b> Адрес регистрации или ИНН: 50247787910	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	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	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	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.	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	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.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	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.	
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	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"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>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);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>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</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.6 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, 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, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1" data-bbox="507 734 1434 925"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:          - Кожемякин Александр 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) 102-21-84, эл. почта: elinalv8@mail.ru</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:          - Шатрова Анна, тел.: 8(499) 250-00-70, эл. почта: an_shatrova@mail.ru</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: 	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" 								
Шарапова Анна Юрьевна	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от 21 марта 2018 г.								

Договор (Периодический/Проло-гация) - 0991R/776/9021519  
Исп. Кожемякин А.А. +749578809995673

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ШАРАПОВА**  
**Анна Юрьевна**  
ИНН 502477877910

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 15  
февраля 2008 года №47

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01381

Дата выдачи 26 февраля 2008 года







