

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.

О Т Ч Е Т № Н-96/21-1-1

**Об оценке нежилого здания площадью 17 кв.м с кадастровым номером
77:05:0011010:1046, расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Борисовские Пруды, д. 1 корп. 3Г**

Дата проведения оценки: 14 декабря 2021 года

Дата составления отчета: 17 декабря 2021 года

Заказчик: Акционерное общество «МОСГАЗ»

МОСКВА

2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр Оценки собственности»

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

г. Москва

17 декабря 2021 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Настоящее заключение составлено на основании Отчета «об оценке нежилого здания площадью 17 кв.м с кадастровым номером 77:05:0011010:1046, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 1 корп. 3Г» от 17 декабря 2021 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-96/21-1-1 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 – **782 000 (Семьсот восемьдесят две тысячи) рублей.**
- с учетом НДС – **938 400 (Девятьсот тридцать восемь тысяч четыреста) рублей.**

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

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

**Генеральный директор
ООО «ЦОС»**

_____ **Чижова О. В.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
2.1. Информация о применяемых стандартах оценки	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
4.1. Сведения о заказчике оценки.....	9
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	9
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	10
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	11
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	12
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	12
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	12
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	12
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	12
6.6. Порядковый номер отчета.....	12
6.7. Дата составления отчета.....	12
6.8. Дата проведения осмотра	12
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки	13
7.2.1.1. Наименование имущественного права	13
7.2.1.2. Балансовая стоимость объекта оценки	14
7.2.2. Сведения об обременениях, составляет связанных с объектом оценки	14
7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	14
7.2.4. Сведения о месторасположении объекта оценки	15
7.2.5. Сведения об износе и устареваниях	17
7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	18
7.2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	18
7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.....	18
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.....	19
8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	19
8.1.1.1. Обзор социально-экономической обстановки в РФ	19
8.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	23
8.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки...23	23
8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	24
8.5. Обзор рынка складской недвижимости Московского региона за 9 мес. 2021	24
8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.....	31
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	40
10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	40
Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке	40
Процесс оценки	42
10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	46
10.2.1. Доходный подход.....	46
10.2.1.1. Описание применения доходного подхода к оценке.....	46
10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	48
10.2.2. Сравнительный подход.....	58
10.2.2.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке.....	58
10.2.2.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода.....	60
10.2.2.3. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода.....	60
10.2.3. Затратный подход	68
10.2.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке	68
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	70
Согласование оценок и расчет интервала неопределенности для согласованной оценки	70
11.1. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки	73
12. ИТОВОГОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ	74
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	75
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	110
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	117

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки	Недвижимое имущество: нежилое здание площадью 17 кв.м с кадастровым номером 77:05:0011010:1046, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 1 корп. 3Г
2. Состав объекта оценки, сведения для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>1. Нежилое здание площадью 17 кв. м с кадастровым номером 77:05:0011010:1046, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 1 корп. 3Г</p> <p>2. Земельный участок площадью 26 кв. м с кадастровым номером 77:05:0011010:1005, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Борисовские Пруды, вл. 1, корп. 3Г</p>
3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<p>Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 №99/2021/437825243; Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 №99/2021/437834316; Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-05-038491 от 24.10.2012 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение от 23.09.2013 г. к договору долгосрочной аренды земельного участка от 24.10.2012 г. № М-05-038491; Кадастровый паспорт здания от 08.02.2011 г.;</p> <p>Инвентарная карточка от 14.12.2021; поэтажный план; Экспликация к поэтажному плану; Справка БТИ о состоянии здания от 08.02.2011 г.</p>
4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности на нежилое здание, право аренды на земельный участок
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 для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке.</p> <p>6. Оценка производится без учета ограничений и обременений.</p>
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».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

11. 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.
12. 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

ФИО	Шарапова Анна Юрьевна
Место нахождения оценщика	г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Номер контактного телефона	+7 (499) 250-00-70
Почтовый адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53
Адрес электронной почты	info@valcenter.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2005 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Организационно правовая форма, наименование: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»). Адрес: 119017, РФ, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр.3. Дата включения в реестр: 26.02.2008 г. Регистрационный номер оценщика: № 01381
Страхование ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2021 г по 31.12.2021 г. Полис: № 0327R/776/0000017/20 от 20.11.2020. Страховая сумма 31 000 000 рублей. (Тридцать один миллион рублей 00 копеек).
Сведения о наличии у оценщика квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости», № 019812-1 от 31.05.2021 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Квалификация: оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом номер: ПП № 872433. Дата выдачи: 05.10.2007 г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Шарапова Анна Юрьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Шарапова Анна Юрьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Шарапова Анна Юрьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700560656
Дата присвоения ОГРН	21.12.2002 г.
Адрес местонахождения	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53
Почтовый адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53
Телефон, факс	(499)250-00-71, (499)250-00-72, (499)250-00-73
Электронная почта	info@valcenter.ru
Сайт в сети Интернет	www.valcenter.ru
Банковские реквизиты	р/с 40702810038170102713 ПАО Сбербанк, г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Страхование ответственности	Страховой полис №0327R/776/0000003/20, страховщик – акционерное общество «АльфаСтрахование» (АО «АльфаСтрахование»), срок действия с 01.01.2021 г. по 31.12.23 г. Страховая сумма 1 100 001 000 (Один миллиард сто миллионов одна тысяча) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание для проведения оценки:

- Договор на оценку № Н-96/21 от 14.12.2021 г.
- Задание на оценку № 1 от 14.12.2021 г.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки: Нежилое здание площадью 17 кв.м с кадастровым номером 77:05:0011010:1046, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 1 корп. 3Г

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

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
Сравнительный подход	818 027
Доходный подход	725 900
Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ)

6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

- без учета НДС – **782 000 (Семьсот восемьдесят две тысячи) рублей.**
- с учетом НДС – **938 400 (Девятьсот тридцать восемь тысяч четыреста) рублей.**

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

6.6. Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета – № Н-96/21-1-1

6.7. Дата составления отчета

Дата составления отчета – 17 декабря 2021 г.

6.8. Дата проведения осмотра

Дата 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 17 кв.м с кадастровым номером 77:05:0011010:1046, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 1 корп. 3Г.

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

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 №99/2021/437825243;
- Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 №99/2021/437834316;
- Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-05-038491 от 24.10.2012 г.;
- Дополнительное соглашение от 23.09.2013 г. к договору долгосрочной аренды земельного участка от 24.10.2012 г. № М-05-038491;
- Кадастровый паспорт здания от 08.02.2011 г.;
- Инвентарная карточка от 14.12.2021;
- поэтажный план;
- Экспликация к поэтажному плану;
- Справка БТИ о состоянии здания от 08.02.2011 г.

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

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

7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

7.2.1.1. Наименование имущественного права

Согласно выписке из ЕГРН от 14.12.2021 №99/2021/437825243, нежилое здание площадью 17 кв. м с кадастровым номером 77:05:0011010:1046, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 1 корп. 3Г, принадлежит АО «МОСГАЗ» на праве собственности.

Согласно выписке из ЕГРН от 14.12.2021 №99/2021/437834316, земельный участок площадью 26 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0011010:1005, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 1 корп. 3Г, принадлежит АО «МОСГАЗ» на праве аренды. Согласно Договору аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-05-038491 от 24.10.2012 г., срок аренды до 06.07.2061 г.

Табл. 7.1

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 учета основных средств №100040004321 от 14.12.2021 г., остаточная стоимость составляет 145 544,45 руб., первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету 328 091,35 руб.

7.2.2. Сведения об обременениях, составляет связанных с объектом оценки

Согласно выпискам из ЕГРН от 14.12.2021 №99/2021/437825243 и от 14.12.2021 №99/2021/437834316, на оцениваемое имущество, обременения (ограничения) не зарегистрированы.

7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических свойствах оцениваемого недвижимого имущества приведены ниже.

Табл. 7.2

Описание объекта оценки		
Параметры	Значения	Источник данных
<i>Характеристики нежилого здания</i>		
<i>Качество прав и экономические характеристики</i>		
Вид права на здание	Собственность	
Правообладатель	АО "МОСГАЗ"	Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 №99/2021/437825243; Росреестр (/https://rosreestr.ru)
Обременения	Не зарегистрировано	
Кадастровый номер	77:05:0011010:1046	
Кадастровая стоимость, руб.	714 239,87	
Остаточная стоимость, руб.	145 544,45	Инвентарная карточка учета основных средств №100040004321 от 14.12.2021 г.
Первоначальная стоимость, руб.	328 091,35	
<i>Физические характеристики</i>		
Тип объекта недвижимости	ОСЗ	
Функциональное назначение	Нежилое (ГРП)	
Общая площадь, кв. м	17,0	
в т.ч.		
подвал	Нет	
1 этаж	17,0	
Тип планировки	Свободная	
Высота потолков	3,35	Справка БТИ о состоянии здания от 10.02.2011 г.; экспликация и поэтажный план; кадастровый паспорт на нежилое здание от 14.02.2011 г. Визуальный осмотр
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	
Год постройки здания	1983	
Этажность	1	
Материал стен	Кирпич	
Инженерные коммуникации в т. ч:		
водопровод	Нет	
канализация	Нет	
отопление	Центральное от агв	
электроснабжение	Централизованное	
вентиляция	Нет	
Лифты	Нет	
<i>Характеристики земельного участка</i>		
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 №99/2021/437834316, Росреестр (/https://rosreestr.ru); Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-05-038491 от 24.10.2012 г.; Дополнительное соглашение от 23.09.2013 г. к договору долгосрочной аренды земельного участка от 24.10.2012 г. № М-05-038491
Вид права	Долгосрочная аренда (до 06.07.2061 г.)	
Общая площадь, кв. м	26,00	
Кадастровый номер	77:05:0011010:1005	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование:	По документу: объекты размещения газорегуляторных пунктов (ГРП) (1.2.10)	
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	2 280,68	
Кадастровая стоимость, руб.	59 297,68	
<i>Источник: данные Заказчика</i>		

7.2.4. Сведения о месторасположении объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 1 корп. 3Г.

Табл. 7.3

Описание местоположения оцениваемого недвижимого имущества

Значение	Показатель
Адрес оцениваемого объекта	Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 1 корп. 3Г
Округ, район	Москворечье-Сабурово
Ценовая зона	ЮАО, между ЧТК и МКАД
Линия застройки	Внутриквартальное расположение
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В непосредственной близости расположены объекты торгового и административного назначения, жилые дома и объекты социальной инфраструктуры
Плотность (полнота) застройки	Средняя
Интенсивность движения в районе расположения объекта оценки	Средняя
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное

Источник: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Фотографии объекта оценки

Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Москвы

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение оцениваемого объекта

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика района расположения оцениваемого объекта¹

Район Москворечье-Сабурово территориально входит в состав Южного административного округа столицы. Его общая площадь составляет 9,3015 квадратных километров. По состоянию на 2021 год в районе проживает 80 983 человек при средней плотности населения 7882,1 жителей на квадратный километр.

Данная административная единица на востоке граничит с районами Братеево и Марьино, на западе — с районами Нагорный и Чертаново Северное, на юге — с районами Северное Орехово-Борисово и Царицыно, на севере — с районами Печатники и Нагатинно-Садовники, а также с известным Музеем-заповедником «Коломенское».

К местным объектам культурной и спортивной инфраструктур относятся спортивная школа, кинотеатр «Мечта», плавательный бассейн, стадион и музей Декоративно-прикладного искусства имени Величкиных, Детская школа искусств имени Святослава Рихтера.

На территории района находятся 2 высших учебных заведения.

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

На территории района расположены 7 научных институтов, занимающихся проблемами химических технологий, промышленным проектированием, изучением генетики и психиатрии, ревматологии и онкологии.

Кроме того, на территории района действуют 5 крупных промышленных предприятий.

Основными транспортными магистралями района являются Каширское шоссе, Пролетарский проспект, Кантемировская улица и улица Борисовские Пруды. По территории района проходит участок Южной рокады.

Кроме того по территории района проходят железнодорожные линии Курского и Павелецкого направлений, а также Замоскворецкая линия Московского метрополитена.

На территории района находится станция Московского метрополитена — «Каширская» Замоскворецкой и бывшей Каховской линий Московского метрополитена.

Также население Москворечья-Сабурово обслуживают 3 станции метро, находящиеся недалеко от границ района: «Кантемировская» (находится около южной границы района), «Борисово» (находится в 1,1 км от восточной границы района) и «Варшавская» (находится около западной границы района).

7.2.5. Сведения об износе и устареваниях

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

Физический износ здания в рамках настоящего Отчета не определялся.

Табл. 7.4

Шкала экспертных оценок технического состояния

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

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

Согласно справке БТИ о состоянии здания, процент износа на 2002 год составил 15%.

Согласно данным предоставленным Заказчиком, оцениваемое здание, находится в удовлетворительном техническом состоянии.

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 предоставленные данные, эффективный возраст оцениваемого здания, соответствие его физических и технических характеристик требованиям к современным зданиям производственно-складского назначения, класса D, функциональное устаревание оцениваемого здания отсутствует.

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

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

Земельный участок не подвержен износам и обесценениям.

7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, здание не используется. Оборудование ГРП демонтировано.

На дату оценки в оцениваемых помещениях отсутствуют арендаторы.

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

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

7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

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

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 РФ²

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.

² Источник информации: <https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202021%20%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf>

Основные экономические показатели России

№		2020 г.		Январь-июнь 2021
		млрд руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,8
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+4,1 январь-сентябрь
			2020г.	Январь-сентябрь 2021г.
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства		-1,7	+4,7
5.	Продукция сельского хозяйства		+1,5	-4,3
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+0,1	+6,0
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		-1,9	нд
8.	- жилых помещений		+32,5	+29,7
9.	- нежилых помещений		-5,5	+18,1
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		-38,6	+36,9
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		-4,9	+5,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта		-2,2	+4,4
13.	трубопроводного		-8,0	+7,2
14.	автомобильного		-1,4	+4,9
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		-4,1	+8,4
16.	Объем платных услуг населению, млрд рублей		-17,3	+18,8
17.	Оборот общественного питания, млрд рублей		-20,7	+27,4
18.	Внешнеторговый оборот (январь-август 2021, млрд долл. США), (сальдо положительное)		-15,3	+37,8
19.	в том числе: экспорт товаров		-21,0	+44,0
20.	импорт товаров		-5,8	+29,2
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2021, руб.:			
22.	- номинальная		+6,0	+9,2
23.	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,5	+3,0
24.	Ключевая ставка с 25.10.2021г., %		+4,25	+7,5
25.	Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (г/г)		+5,7	+8,1
			(в текущих ценах)	
			2020/2019, %	2021/2020, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-август 2021 г.		-29,6	+2,7р
27.	Кредиторская задолженность на 01.09		+2,4	+23,1
28.	просроченная			5,9 % от общей суммы задолженности
29.	Депозиты и прочие привлеченные банками средства юридических лиц, на 01.09		+0,3	+25,1
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.09		+9,2	+3,2
31.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.09		+4,5	+13,2
32.	Кредиты физическим лицам на 01.09		+4,9	+24,0
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.		+16,7	+27,8
34.	- <u>средневзвешенная ставка</u>		8,7%	7,73% - повышается
35.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам		1%	(0,6%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-июль			
	- доходы		+1,8	+26,8
	- расходы		+13,2	-2,6
38.	- профицит, млрд. руб.		-4297,3	2361,9
39.	Международные резервы, на 22.10.21г. 621,6 млрд. долл. США		+15,4	+5,8
40.	Фонд национального благосостояния, на 01.10.21г. 191,02 млрд. долл. США		13,5	+10,8
41.	Государственный внешний долг, на 01.10.21г. 58,6 млрд. долл. США			+16,5

Источник информации: <https://statrelt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202021%20%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf>

Выводы и перспективы российской экономики

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

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

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

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

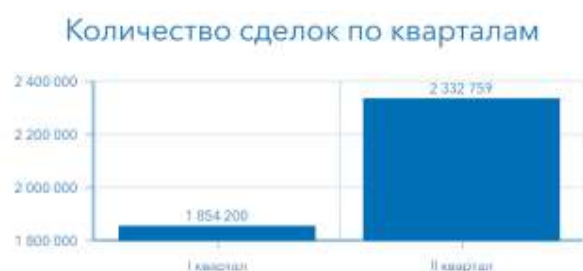
Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объемов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

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

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.).

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 закрединности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 7,5%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

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

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

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

Оценщиком не были выявлены положительные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Негативные экологические факторы

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, а также информации, имеющейся в свободном доступе, Оценщиком не были выявлены иные факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является нежилое здание площадью 17 кв.м с кадастровым номером 77:05:0011010:1046, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 1 корп. 3Г.

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 1983 года постройки;
- этажность –1 этаж;
- рабочая высота здания – 3,35 м;
- физическое состояние здания – удовлетворительное;
- объект обеспечен всеми инженерными коммуникации 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 за 9 мес. 2021³Основные индикаторы рынка

Табл. 8.2

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

* - Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Источник информации: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-industrial-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.

³ Источник информации: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-industrial-2021>

Спекулятивное и BTS строительство, 2015-2021 гг.



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. 4.

Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям



Источник информации: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-industrial-2021>

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

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

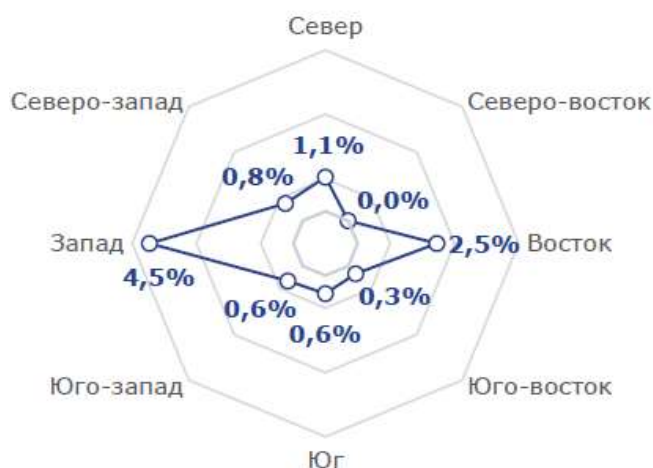
Вакантность и ставки аренды

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

Наблюдаемый рост ставок связан с увеличением цен на стройматериалы, которое девелоперы закладывают в свои будущие проекты, со стабильно высоким спросом, а также с низким уровнем свободных площадей. Помимо этого, в настоящий момент на рынке в основном осталось только дорогостоящее предложение в локациях вблизи либо внутри МКАД, что, соответственно, завышает среднерыночное значение. Собственники спекулятивных объектов, удаленных от МКАД, видя текущие тенденции рынка и нехватку качественного предложения, также стали поднимать ставки аренды на свободные площади — в среднем рост ставок за квартал наблюдается до 10–15% в складских комплексах, расположенных на расстоянии от 30 км и выше от МКАД, в которых присутствуют готовые к въезду блоки.

Ввиду значительного объема завершено строительства в формате built-to-suit, а также по-прежнему растущего спроса на складские помещения, доля вакантных площадей в Московском регионе опустилась до уровня 1,5%, что на 1,3 п.п. ниже результата за первое полугодие 2021 г.

Рис. 5

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.

Анализ арендных ставок производственно-складской недвижимости, схожей по местоположению и физическим характеристикам с оцениваемым объектом

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Текущее использование	Склад	Склад	Склад	Склад	Склад	Склад
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Время продажи (дата предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, Котляковская ул., 3С19	Москва, Братеевская ул., 35К3	Москва, Дорожная ул., 21А	Москва, Борисовский проезд, 1К3	Москва, Кавказский бул., 59с1	Москва, Орехово-Зуевский проезд, 20АС7
	Округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮВАО
	Район	Москворечье-Сабурово	Братеево	Чертаново Южное	Орехово-Борисово Северное	Царицыно	Нижегородский
	Ценовая зона	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)
	Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
	Назначение	Склад	Склад	Склад	Склад	Склад	Склад
Физические характеристики	Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
	Общая площадь, кв. м	64	14,0	36,0	33,7	30	7,0
	Этажность	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
	Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв.м. в год, с учетом НДС	8 250	12 858	12 000	12 463	10 800	8 572

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
ики	Наличие коммунальных и эксплуатационных расходов	КР включены, ЭР не включены	Включены	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Источник информации	Ссылка	https://www.cian.ru/rent/commercial/267556211/	https://www.cian.ru/rent/commercial/238599215/	https://www.cian.ru/rent/commercial/188458315/	https://www.cian.ru/rent/commercial/267505088/	https://www.cian.ru/rent/commercial/259325210/	https://www.cian.ru/rent/commercial/235052414/
	Номер телефона	8 968 989-37-54	8 908 608-82-94	8 901 129-44-74	8 916 874-30-03	8 966 319 34 05	8 983 666-86-09, 8 983 666-92-15

Источник информации: Анализ, произведенный Оценщиком

Табл. 8.5

Анализ цен предложений по продаже производственно-складской недвижимости, схожей по местоположению и физическим характеристикам с оцениваемым объектом

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность
	Вид права на земельный участок	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Текущее использование	Склад	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция
	Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Время продажи (дата предложения)		Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, Чагинская ул., 4с12	г. Москва, Петрозаводская ул., 14 (77:09:0000000:1463)	г. Москва, Псковская ул., 8 (77:02:0001008:3818)
	Округ	ЮВАО	САО	СВАО
	Район	Люблино	Ховрино	Лианозово
	Ценовая зона	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)
	Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Год постройки здания	н/д	1968	1968
	Год реконструкции здания	н/д	н/д	н/д
	Назначение	Нежилое	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция
	Общая площадь, кв. м	89,0	31,0	37,6

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Этажность	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
	Наличие отопления	Есть	Нет	Нет
	Материал стен	Ж/б	Кирпичные	Кирпичные
	Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)	Нет	Нет	Нет
	Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)	Нет	Нет	Нет
	Наличие железнодорожной ветки	Нет	Нет	Нет
	Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	6 141 000	1 829 000	2 123 986
	Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС
	Цена предложения, руб. (без НДС) за кв. м	57 500	49 167	47 074
Источник информации	Ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/218513073/	https://www.cian.ru/sale/commercial/241508986/	https://www.cian.ru/sale/commercial/241508987/
	Номер телефона	8 901 221-38-18	8 981 333-91-27	8 981 333-91-27

Источник информации: Анализ, произведенный Оценщиком

Оценщиком были проанализированы следующие информационные порталы: <https://cian.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru>. На открытом рынке представлено на продажу и для сдачи в аренду большое количество объектов, схожих с оцениваемым объектом. Диапазон арендных ставок производственно-складской недвижимости в ЮАО и смежных округах г. Москвы составляет 3 600 – 26 000 руб./кв. м. в год (с НДС и ОР, без КП), цены продаж – 40 000 – 120 000 руб./кв. м. Высокий разброс цен связан с местоположением объектов и их физическим состоянием и т.д.

Выводы:

- 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.
- В III квартале 2021 г. общий объем купленных и арендованных складских площадей составил 960 тыс. кв. м
- Драйверами спроса выступают компании, специализирующиеся на розничной торговле.
- Средневзвешенная ставка аренды для сухих качественных складских объектов по итогам III квартала 2021 г. достигла 5 280 руб./кв. м/год.
- Доля вакантных площадей в Московском регионе опустилась до уровня 1,5%.
- На рынке не будет наблюдаться увеличение высвобождающихся площадей.
- На текущий момент рынок остается на стороне арендодателя.
- На открытом рынке представлено на продажу и для сдачи в аренду большое количество объектов, схожих с оцениваемым объектом. Диапазон арендных ставок производственно-складской недвижимости в ЮАО и смежных округах г. Москвы составляет 3 600 – 26 000 руб./кв. м. в год (с НДС и ОР, без КП), цены продаж – 40 000 – 120 000 руб./кв. м. Высокий разброс цен связан с местоположением объектов и их физическим состоянием и т.д.

8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования 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 приводится обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов для производственно-складской недвижимости.

Вид права на земельный участок

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.77.

Табл. 8.6

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,08	1,06	1,15
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,06	1,16

Источник информации: 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»

Торг

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.72.

Табл. 8.7

Скидка на торг (уторговывание)

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	14,21	8,10	22,07

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	13,26	10,70	19,70

Источник информации: 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»

Местоположение (округ)

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.79.

Табл. 8.8

Корректировки на местоположение

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

Источник информации: 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»

Ценовая зона

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.72-73.

Табл. 8.9

Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,06	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,07	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,07	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,08	1,06	1,15

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

Тип объекта недвижимости

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.72.

Табл. 8.10

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	1,21

Источник информации: 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»

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, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.73.

Табл. 8.11

Коэффициенты для внесения поправки на площадь

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 500	500- 1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
	<100	1,00	1,00	1,07	1,16	1,28	1,39	1,52
	100-500	1,00	1,00	1,07	1,16	1,28	1,39	1,52
	500-1000	0,93	0,93	1,00	1,08	1,20	1,29	1,42
	1000-2000	0,87	0,87	0,93	1,00	1,11	1,20	1,32
	2000-5000	0,78	0,78	0,83	0,90	1,00	1,08	1,19
	5000-10000	0,72	0,72	0,77	0,83	0,93	1,00	1,10
	10000>	0,66	0,66	0,70	0,76	0,84	0,91	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	1,12	1,24	1,37	1,49	1,63	1,76	1,90	2,09
	100-250	0,89	1,00	1,11	1,22	1,33	1,45	1,57	1,70	1,87
	250-500	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,53	1,68
	500-1000	0,73	0,82	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39	1,53
	1000-1500	0,67	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	1,40
	1500-2000	0,61	0,69	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17	1,28
	2000-5000	0,57	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,19
	5000-10000	0,53	0,59	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,10
	10000>	0,48	0,54	0,60	0,66	0,72	0,78	0,84	0,91	1,00

Источник информации: 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»

Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.75.

Коэффициенты для внесения поправки на наличие ГПМ

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, не обеспеченного ГПМ	1,07	1,04	1,13

Источник информации: 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»

Наличие отопления

Корректировка вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.74.

Коэффициенты для внесения поправки на наличие отопления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,25	1,20	1,35

Источник информации: 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»

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, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.76.

Коэффициенты недозагрузки для объектов недвижимости, расположенных в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	11,27	8,49	16,24

Источник информации: 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»

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, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.76. В ходе исследования установлена доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

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

Табл. 8.15

Коэффициенты для внесения поправки на операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью, для объектов расположенных в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	23,46	18,55	26,12

Источник информации: 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»

В справочнике 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.76., представлена информация о составе операционных расходов для производственно-складской недвижимости.

Табл. 8.16

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	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	19
ИТОГО	100

Источник информации: 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»

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, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.77.

Табл. 8.17

Коэффициенты капитализации для объектов, расположенных в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,88	10,50	16,41

Источник информации: 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»

9. 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 здания

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

Табл. 9.1

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

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

При определении рыночной стоимости⁴ 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.

⁴ 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.

10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Доходный подход

10.2.1.1. 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, прогноз изменения ставок аренды и уровня загрузки) для расчета стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков, Оценщик счел целесообразным применение метода прямой капитализации для оценки объекта оценки.

10.2.1.2. 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 ДВД 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 17,00 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.

Табл. 10.1

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для арендных ставок
Состав передаваемых прав на объект	Наличие ограничений (обременений)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки

Группа факторов	Элементы сравнения для арендных ставок
Характеристики месторасположения объекта	Адрес
	Район
	Ценовая зона
Физические характеристики объекта	Ближайшее окружение
	Тип объекта недвижимости
	Назначение
	Общая площадь
	Этажность
	Наличие отопления
	Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)
Физическое состояние здания	

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 аренде производственно-складской недвижимости в г. Москве, в районе расположения объекта оценки, в ходе которого было выявлено 3 объекта-аналога сопоставимого назначения и месторасположения с объектом оценки. Использование других объектов-аналогов приводит к слишком большому разбросу итоговых цен (более 30,0%) и к искажению результатов оценки.

Учет коммунальных расходов в арендной ставке

Размер операционных расходов был определен по данным, представленным в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 3-е издание, ABN Group, Москва, 09.01.2020 г. Согласно данному справочнику размер операционных расходов (в состав которых не входят коммунальные платежи) для производственно-складской недвижимости в пределах МКАД составляет 23,46% от ПВД.

Корректировка на коммунальные платежи была определена на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 3-е издание, ABN Group, Москва, 09.01.2020 г. Ниже представлены данные состава операционных расходов.

Табл. 10.2

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	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	19
ИТОГО	100

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 3-е издание, ABN Group, Москва, 09.01.2020 г.

Таким образом, корректировка на размер коммунальных платежей для объектов аналогов № 1,3 рассчитывалась:

Коммунальные платежи = Арендная ставка * 23,46% (операционные расходы)*26% (размер коммунальных платежей в операционных расходах)/74% (доля ОР без учета коммунальных платежей).

Корректировка на размер эксплуатационных расходов для объекта аналога № 2 рассчитывалась:

Эксплуатационные расходы = Арендная ставка * 23,46% (операционные расходы)*19% (размер коммунальных платежей в операционных расходах)

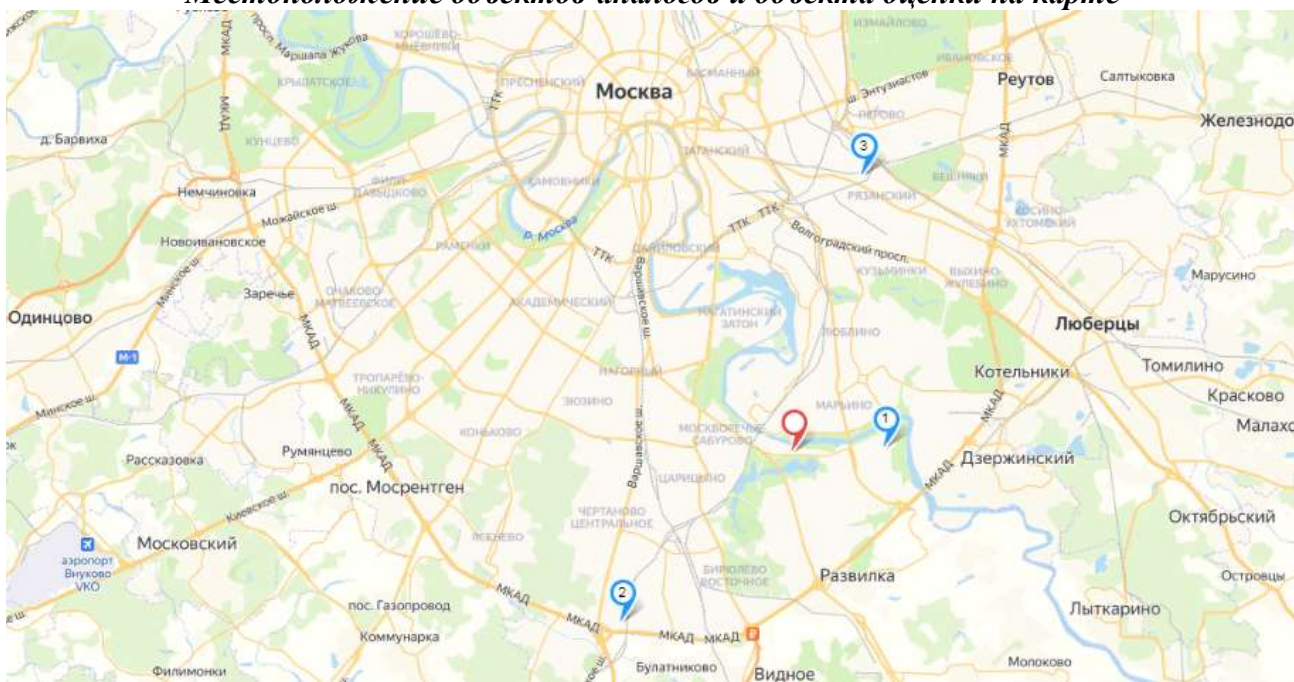
Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-оценки	Объект-аналог		
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Текущее использование	Склад	Склад	Склад	Склад
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Время продажи (дата предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, ул. Борисовские Пруды, д 1 корп. 3Г	Москва, Братеевская ул., 35К3	Москва, Дорожная ул., 21А	Москва, Орехово-Зуевский проезд, 20АС7
	Округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮВАО
	Район	Орехово-Борисово Северное	Братеево	Чертаново Южное	Нижегородский
	Ценовая зона	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)
	Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Физические характеристики	Назначение	Склад	Склад	Склад	Склад
	Общая площадь, кв. м	ОСЗ	Помещение	Помещение	Помещение
	Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Нет
	Общая площадь, кв. м	17,0	14,0	36,0	7,0
	Этажность	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
	Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв.м. в год, с учетом НДС	-	12 858	12 000	8 572
	Наличие коммунальных и эксплуатационных расходов	-	Включены	Не включены	Включены
	Цена предложения, руб./кв. м/год (с учетом ЭР без учета КП, с учетом НДС)	-	11 799	12 535	7 866
Источник информации	Цена предложения, руб./кв. м/год (без ЭР без учета КП, с учетом НДС)	-	11 799	12 000	7 866
	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/238599215/	https://www.cian.ru/rent/commercial/188458315/	https://www.cian.ru/rent/commercial/235052414/
	Номер телефона	-	8 908 608-82-94	8 901 129-44-74	8 983 666-86-09, 8 983 666-92-15

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 8.7.

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 аренды 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, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.72.

Скидка на торг для оцениваемого здания составила -13,26%, 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 вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.79.

Объект оценки и объекты аналоги №1 и №2 расположены в зоне между ЧТК и МКАД в ЮАО, корректировка для данных объектов аналогов не применялась, так как оцениваемый объект и объекты аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка для объекта аналога №3 составила -1,2% $(0,82/0,83-1)/100\%$, так как объект аналог расположен в ЮВАО (Табл. 8.8 данного отчета, раздел 8.7).

Корректировка на расположение объекта относительно ценовых зон

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

Корректировка на ближайшее окружение

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

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на тип здания

В связи с тем, что объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, а все объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения, к объектам аналогам вносилась повышающая корректировка, на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.72. 9,00% $(1,09-1)$. (Табл. 8.10 данного Отчета).

Корректировка на общую площадь

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

Корректировка на этаж расположения

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

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

Расчет среднерыночной ставки аренды

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь	кв. м	17,00	14	36	7
Цена предложения 1 кв.м.	[руб./кв. м в год]	Подлежит определению	11 799	12 535	7 866
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	[руб./кв. м в год]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м в год]	-	11 799	12 535	7 866
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м в год]	-	11 799	12 535	7 866
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Купля-продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-13,26%	-13,26%	-13,26%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м в год]	-	10 234	10 873	6 823
Время продажи (дата предложения)	-	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м в год]	-	10 234	10 873	6 823
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, ул. Борисовские Пруды, д 1 корп. 3Г	Москва, Братеевская ул., 35К3	Москва, Дорожная ул., 21А	Москва, Орехово-Зуевский проезд, 20АС7
	Округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮВАО
Корректировка	Корректировка, [%]	-	0,0%	0,0%	-1,2%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	-1,2%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м в год]	-	10 234	10 873	6 659
Физические характеристики	Тип здания	ОСЗ	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка, [%]	-	9,0%	9,0%	9,0%
	Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Нет
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	25%
	Общая площадь, кв. м	17,0	14,0	36,0	7,0
	Корректировка, [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Этажность	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
	Корректировка, [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Корректировка, [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	9,0%	9,0%	36,3%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м в год]	-	11 155	11 851	9 073
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м в год]	-	11 155	11 851	9 073
Общая валовая коррекция	-	-	1	1	2
Весовой коэффициент	-	-	0,375	0,375	0,250
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., с НДС	[руб./кв. м в год]	10 896			
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., без НДС	[руб./кв. м в год]	9 080			

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, среднерыночная ставка аренды для оцениваемого объекта составила **9 080 руб./кв. м/год** (без НДС).

Определение чистого операционного дохода и расчёт стоимости

Определение действительного валового дохода

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

Определение потерь от недоиспользования

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

Коэффициент по данному параметру вводился согласно данным представленным в справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.76. Таким образом, коэффициент недозагрузки для объекта оценки составит 11,27%. (Табл. 8.14 данного Отчета).

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, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.76 и составил 23,46% (ПВД) без учета коммунальных платежей, (Табл. 8.15 данного Отчета).

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 операционный доход 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, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.77. Таким образом, коэффициент капитализации для объекта оценки составит 13,88%. (Табл. 8.17 данного Отчета).

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

Табл. 10.5

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Здание складского назначения
1	Общая площадь помещений	кв. м	17,0
2	Полезная (арендопригодная) площадь помещений	кв. м	17,0
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы, без учета НДС	руб./кв.м/год	9 080
4	Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду (Гр.2*Гр.3), без учета НДС	руб.	154 356
5	Коэффициент недозагрузки	%	11,27%
6	Потери от недоиспользования помещений (Гр.4*Гр.5)	руб.	17 396
7	Действительный валовый доход (Гр.4-Гр.6)	руб.	136 960
8	Значение расходов на содержание объекта	% от ПВД	23,46%
9	Операционные затраты, без учета НДС	руб.	36 212
10	Чистый операционный доход от сдачи помещений объекта оценки в аренду до уплаты налога на прибыль (Гр.7-Гр.9)	руб.	100 748
11	Ставка капитализации	%	13,88%
12	Стоимость рассчитанная в рамках доходного подхода (Гр.10/Гр.11), без учета НДС	руб.	725 900

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная методом прямой капитализации, составляет на дату оценки (без НДС) **725 900 руб.**

10.2.2. Сравнительный подход

10.2.2.1. 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.

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

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки – объекта 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 корректировки⁵.

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.

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

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. 10.6

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости
	Вид права на земельный участок
	Наличие ограничений и обременений
	Функциональное назначение Текущее использование
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств

⁵ «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
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 Ценовая зона Ближайшее окружение
Физические характеристики объекта	Тип объекта недвижимости Год постройки здания Назначение Общая площадь Этажность Наличие отопления Физическое состояние здания
Экономические характеристики	Уровень операционных расходов

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

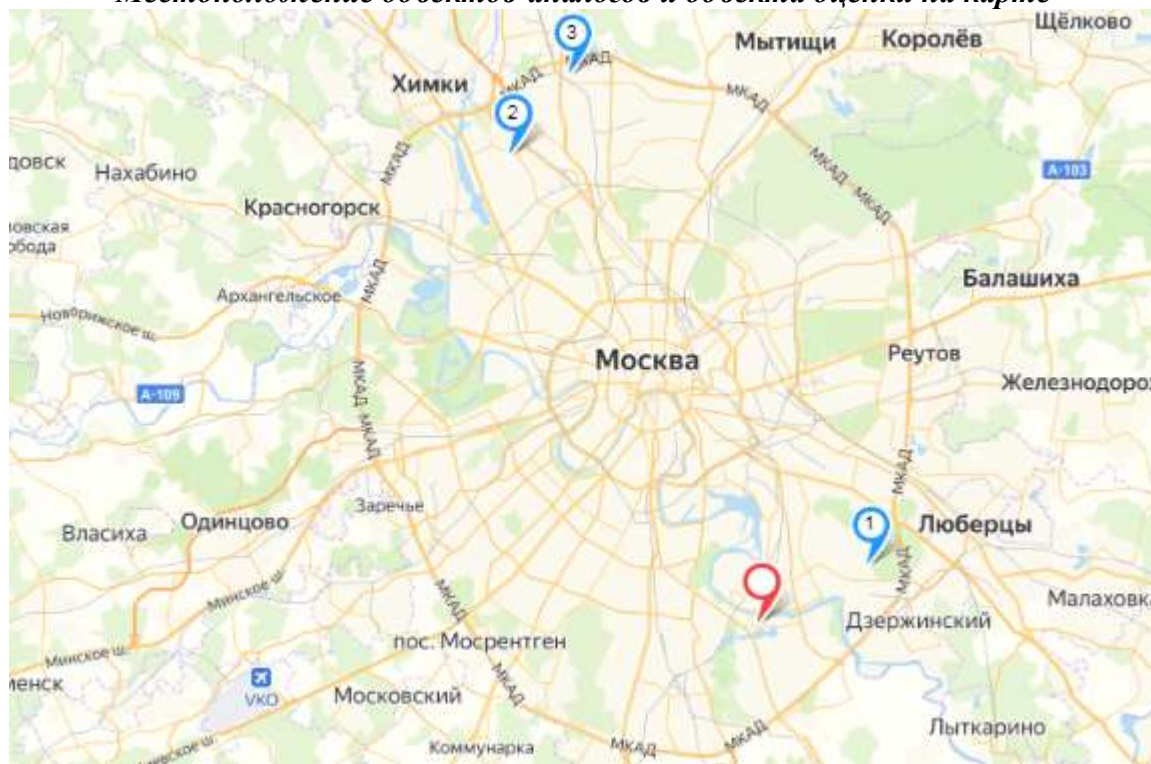
Оценщиком был проведен анализ предложений по продаже производственно-складской недвижимости в г. Москве, в ходе которого было выявлено 3 объекта-аналога сопоставимого назначения и месторасположения с объектом оценки.

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

Описание объектов-аналогов

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Вид права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Текущее использование	Производственное - складское	Склад	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция
	Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	
Время продажи (дата предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, ул. Борисовские Пруды, д 1 корп. 3Г	Москва, Чагинская ул., 4с12	г. Москва, Петрозаводская ул., 14 (77:09:0000000:1463)	г. Москва, Псковская ул., 8 (77:02:0001008:3818)
	Округ	ЮАО	ЮВАО	САО	СВАО
	Район	Орехово-Борисово Северное	Люблино	Ховрино	Лянозово
	Ценовая зона	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД
	Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Назначение	Склад	Нежилое	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция
	Общая площадь, кв. м	17	89,0	31,0	37,6
	Этажность	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
	Наличие отопления	Есть	Есть	Нет	Нет
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	
Экономические характеристики	Уровень операционных расходов	-	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	-	6 141 000	1 829 000	2 123 986
	Наличие НДС	-	с НДС	с НДС	с НДС
	Цена предложения, руб. (без НДС) за кв. м	-	57 500	49 167	47 074
Источник информации	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/218513073/	https://www.cian.ru/sale/commercial/241508986/	https://www.cian.ru/sale/commercial/241508987/
	Номер телефона	-	8 901 221-38-18	8 981 333-91-27	8 981 333-91-27

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте

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

Корректировки ценам объектов-аналогов применялись на основании данных, представленных в разделе 8.6.

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 вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.72. (Табл. 8.6 данного отчета). Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД составляет 1,08

Таким образом, корректировка для объекта аналога № 1 составила **-7,41%** $(1/1,08-1)/100\%$.

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, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.72.

Таким образом, скидка на торг для оцениваемого здания составила -14,21%, что соответствует среднему значению (Табл. 8.7 данного Отчета).

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 вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.79.

Табл. 10.8

Корректировка на район расположения

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 1
Округ	ЮАО	ЮВАО	САО	СВАО
Коэффициент	0,76	0,77	0,80	0,78
Корректировка, [%]	-	-1,3% (0,76/0,77-1)/100%	-5,00% (0,76/0,807-1)/100%	-2,56% (0,76/0,78-1)/100%

Источник информации: расчет, проведенный Оценщиком

Корректировка на ценовую зону

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

Корректировка на ближайшее окружение

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

Анализ физических характеристик**Корректировка на тип недвижимости**

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

Корректировка на 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

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый

объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на этаж расположения

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

Корректировка на наличие отопления

В связи с тем, что объект оценки согласно данным БТИ имеет отопление (на дату оценки отопительные приборы демонтированы), а все объекты-аналоги являются неотапливаемыми помещениями, 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, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.74 25,00% (1,25-1)/100%. (Табл. 8.13 данного Отчета).

Корректировка на физическое состояние здания

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

Расчет 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	14	89,0	31	38
Цена предложения 1 кв.м, без НДС.	[руб./кв. м]	Подлежит определению	57 500	49 167	47 074
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Вид права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
	Корректировка	[%]	-7,41%	0,00%	0,00%
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	[%]		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	53 241	49 167	47 074
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	53 241	49 167	47 074
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Купля-продажа	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	[%]	-	-14,21%	-14,21%	-14,21%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	45 675	42 180	40 385
Время продажи (дата предложения)	-	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	45 675	42 180	40 385
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, ул. Борисовские Пруды, д 1 корп. 3Г	Москва, Чагинская ул., 4с12	г. Москва, Петрозаводская ул., 14 (77:09:0000000:1463)	г. Москва, Псковская ул., 8 (77:02:0001008:3818)
	Округ	ЮАО	ЮВАО	САО	СВАО
	Корректировка, [%]	-	-1,30%	-5,00%	-2,56%
	Район	Орехово-Борисово Северное	Люблино	Ховрино	Лианозово
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%
	Ценовая зона	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)
	Корректировка, [%]	-	0%	0,00%	0,00%
	Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
	Корректировка, [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка	[%]	-	-1,3%	-5,0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	45 082	40 071	39 349
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Корректировка, [%]	-	0,00%	0%	0%
	Назначение	Склад	Нежилое	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%
	Общая площадь, кв. м	17,0	89,0	31,00	37,60
	Корректировка, [%]	-	0,00%	0,0%	0,0%
	Этажность	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
	Корректировка, [%]	-	0,00%	0%	0%
	Наличие отопления	Есть	Есть	Нет	Нет
	Корректировка, [%]	-	0%	25,00%	25,00%
	Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Корректировка, [%]	-	0,00%	0%	0%
	Корректировка	[%]	-	0,0%	25,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	45 082	50 089	49 187
Экономические характеристики	Уровень операционных расходов	-	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
	Корректировка, [%]	-	0,00%	0,00%	0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	45 082	50 089	49 187
Общая валовая коррекция	-	-	2	2	2
Весовой коэффициент	-	-	0,333	0,333	0,333
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., без учета НДС	[руб./кв.м]	48 119			
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, (без учета НДС)	[руб.]	818 027			

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость единого объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки (без НДС)

818 027 руб.

10.2.3. Затратный подход

10.2.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке

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

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

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

Методология расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование оценок и расчет интервала неопределенности для согласованной оценки

Определение границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объекта оценки, было произведено по методологии, описанной в методике Лейфера Л. А. "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п. 30 ФСО № 7)", Часть 1, Нижний Новгород, 2015). Описание методологии представлено ниже.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки Оценщик вводит следующие обозначения.

- а, [amin, amax] – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.
- $\Delta a = (amax - amin) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.
- b, [bmin, bmax] – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.
- $\Delta b = (bmax - bmin) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для второго подхода.
- с, [сmin, сmax] – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.
- $\Delta c = (сmax - сmin) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.

Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости сравнительным подходом для производственно-складских объектов составляет 10% и представлено на рисунке ниже.

Табл. 11.1

Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости сравнительным подходом (в процентах)

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складские объекты	10,0	9	11
Помещения в бизнес-центрах	9,5	9	10
Универсальные офисно-торговые объекты	10,0	9	11
Квартиры	5,5	5	6
Жилые дома и коттеджи	8,5	8	9
Земельные участки под индустриальную застройку	11,0	10	12
Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,0	10	12
Земельные участки под ИЖС	8,5	8	9

Источник: "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п. 30 ФСО № 7)" Часть 1, Нижний Новгород, 2015 под ред. Лейфера Л. А.

Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости доходным подходом для производственно-складских объектов составляет 14% и представлено на рисунке ниже.

Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости доходным подходом (в процентах)

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход	
	Среднее	Доверительный интервал
Высококласные производственно-складские объекты	14,0	13 15
Низкокласные производственно-складские объекты	14,0	13 15
Бизнес-центры класса А, В	13,0	12 14
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	14,0	13 15
Квартиры	13,0	11 15
Жилые дома и коттеджи	16,0	14 18
Земельные участки под индустриальную застройку	17,5	16 19
Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,0	15 19
Земельные участки под ИЖС	16,0	14 18

Источник: "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 25 и 26 ФСО № 1 и п. 30 ФСО № 7)" Часть 1, Нижний Новгород, 2015 под ред. Лейфера Л. А.

Согласование сравнительного и доходного подходов для объектов оценки

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$c = k_a * a + k_b * b,$$

где k_a , k_b – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию: $k_a + k_b = 1$.

Весовые коэффициенты рассчитаны следующим образом:

$$k_a = \frac{\Delta_b^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2}$$

$$k_b = \frac{\Delta_a^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2}$$

Полуширина интервала, ассоциированного с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta_c = \Delta_a \sqrt{k_a}$$

или

$$\Delta_c = \Delta_b \sqrt{k_b}$$

Используя величину согласованной оценки и значение полуширины интервала неопределенности рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

$$c_{\min} = c - \Delta_c$$

$$c_{\max} = c + \Delta_c$$

Расчет границ интервала представлен в таблице ниже.

Расхождение между сравнительным и доходным подходами, руб.

Подход	Итоговый результат без НДС	Мин. знач. стоимости, с НДС	Макс. знач. стоимости с НДС
Сравнительный	818 027	736 224	899 829
Доходный	725 900	624 274	827 526

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

Проверка существенности расхождения между подходами проводится по следующей логике: разница между минимумом максимальных значений стоимости двух подходов и максимумом

минимальных должна быть положительной. В этом случае – интервалы стоимости пересеклись, расхождение между оценками несущественно.

В вышеприведенной таблице видно, что интервалы стоимости пересеклись, расхождение между оценками несущественно.

Расчет согласованной стоимости между затратным и сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Табл. 11.4

Согласование между сравнительным и доходным подходом

№ п/п	Наименование показателя	Сравнительный подход, (а)	Доходный подход, (b)	Источник
1	Стоимость, полученная при применении подхода, руб. без НДС (а, b)	818 027	725 900	Табл. 11.3
2	Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, %	10,00%	14%	Табл. 11.1 Табл. 11.2
3	минимальное значение диапазона, руб. без НДС (amin, bmin)	736 224	624 274	Строка 1 × (1-Строка 2)
4	Максимальное значение диапазона, руб. без НДС (amax, bmax)	899 829	827 526	Строка 1 × (1+Строка 2)
5	полуширина интервала неопределенности подхода, (Δa, Δb)	81 803	101 626	(Строка 4 – Строка 3) / 2
6	Весовые коэффициенты, (ka, kb)	0,61	0,39	$k_a = \frac{\Delta_b^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2}$ $k_b = \frac{\Delta_a^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2}$
7	Согласованная оценка, руб. без НДС, (с)	781 805		$c = k_a \cdot a + k_b \cdot b,$
8	Итоговая полуширина интервала для согласованной оценки, (Δс)	63 723		$\Delta_c = \Delta_a \sqrt{k_a}$
9	Нижняя граница интервала, руб. без НДС	718 081		Строка 7 – Строка 8
10	Верхняя граница интервала, руб. без НДС	845 528		Строка 7 + Строка 8
11	Предел диапазона, %	8,15%		Строка 8 / Строка 7

Источник: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 11.5

Согласование результатов для объектов оценки

Подходы	Стоимость	Весовой коэффициент	Итоговые результаты руб. (без НДС)
Сравнительный, руб.	818 027	0,61	496 398
Доходный, руб.	725 900	0,39	285 407
Затратный, руб.	Не применялся (обоснован отказ)	-	-
Рыночная стоимость, руб., округленно			782 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого здания площадью 17 кв. м с кадастровым номером 77:05:0011010:1046, расположенного на земельном участке площадью 26 кв. м с кадастровым номером 77:05:0011010:1005, по адресу: г. Москва, ул. Борисовские Пруды, вл. 1, корп. 3Г составляет, округленно, 782 000 руб. без учета НДС.

11.1. 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 ЮАО 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 выписки из ЕГРН от 14.12.2021 №99/2021/437825243 на здание, и выписке из ЕГРН от 14.12.2021 №99/2021/437834316, земельный участок, в которых указана кадастровая стоимость этих объектов.

В соответствии с приведенными документами кадастровая стоимость здания составила 714 239,87 руб., кадастровая стоимость земельного участка 59 297,68 руб., соответственно, суммарная кадастровая стоимость составит 714 239,87 руб. + 59 297,68 руб. = 773 537,55 руб. Тогда доля кадастровой стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости составит **0,08** (59 297,68 руб./ 773 537,55 руб.).

Табл. 11.6

Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый номер: 77:05:0011010:1005) с находящимся на нем объектом капитального строительства (кадастровый номер: 77:05:0011010:1046), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 1 корп. 3Г

№ п/п	Наименование	Значение
1	Кадастровый номер объекта капитального строительства (ОКС)	77:05:0011010:1046
2	Кадастровая стоимость ОКС, руб.	714 239,87
3	Кадастровый номер земельного участка (ЗУ)	77:05:0011010:1005
4	Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	59 297,68
5	Суммарная кадастровая стоимость ОКС и ЗУ, руб.	773 537,55
6	Доля кадастровой стоимости ЗУ в суммарной кадастровой стоимости ЗУ и ОКС	0,08
7	Рыночная стоимость ЕОН, руб.	782 000
8	Рыночная стоимость ЗУ, руб.	59 946
9	Корректировка на вид права*	-7,41%
10	Стоимость права аренды земельного участка, приходящаяся на оцениваемое помещение, руб. без учета НДС, округл	56 000
11	Стоимость нежилого здания площадью 17 кв.м, кадастровый номер 77:05:0011010:1046, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 1 корп. 3Г	726 000

Источник информации: расчеты Оценщика

* Корректировка по данному элементу сравнения вводилась, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт», стр.72. (Табл. 8.6 данного отчета). Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельным участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД составляет 1,08. Таким образом, корректировка равна -7,41% (1/1,08-1)/100%.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки составила 56 000 руб. (без учета НДС).

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

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

- без учета НДС – **782 000 (Семьсот восемьдесят две тысячи) рублей.**
- с учетом НДС – **938 400 (Девятьсот тридцать восемь тысяч четыреста) рублей.**

Оценщик

_____ **Шарапова А.Ю.**

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

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями и дополнениями.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие, г. Москва, 2007.
9. Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости», СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997 г.
10. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», г. Москва, 3-е издание от 09.01.2020, ООО «АБН-Консалт»

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписки 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 № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
14.12.2021 № 99/2021/43-782-52-43	
Кадастровый номер:	77:05:0011010:1046
Номер кадастрового квартала:	77:05:0011010
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 3806208, Условный номер: 270692, Условный номер: 3806208
Адрес:	Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 1, корп. 3Г
Площадь, м²:	17
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1983
Год завершения строительства:	1983
Кадастровая стоимость, руб.:	714239.87
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/437825243			
Кадастровый номер:		77:05:0011010:1046	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0011010:1005		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0011010:1472, 77:05:0011010:1473		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чернышова Елизавета Владимировна		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия


М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/437825243			
Кадастровый номер:		77:05:0011010:1046	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/005/2013-483 от 02.08.2013		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правспризывания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> № <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
14.12.2021 № 99/2021/437825243			
Кадастровый номер:		77:05:0011010:1046	
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 № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> № <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>			
14.12.2021 № 99/2021/437825243						
Кадастровый номер:			77:05:0011010:1046			
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	-3295.73	13575.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-3295.85	13581.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-3299.65	13581.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	-3299.53	13575.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	-3295.73	13575.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> :	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/437825243		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0011010:1046	

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 №	Раздел <u>7</u>	Всего листов раздела <u>7</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____		
14.12.2021 № 99/2021/437825243						
Кадастровый номер:		77:05:0011010:1046				
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:05:0011010:1472	Этаж № 1	3806208/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	13
2	77:05:0011010:1473	Этаж № 1	3806208/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	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:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/437834316		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0011010:1005	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0011010
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г Москва, ул. Борисовские пруды, вл. 1, корп. 3 Г
Площадь:	26 +/- 2 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	59297.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:05:0011010:1046
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав 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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/437834316		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0011010:1005	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	объекты размещения гидрорегуляторных пунктов (ГРП) (1.2.10)
Сведения о кадастровом инженере:	Платонов Анатолий Геннадьевич №50-10-82
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, 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
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/437834316		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0011010:1005	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление и 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) 77:05:0011010:102. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заключения раздела 3.1 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чернишова Елизавета Владимировна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	


МП

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

Земельный участок		(№№ объектов недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/437834316		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0011010:1005	
1.	Привладелец (правообладатель):	1.1.	город Москва
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-14/027/2012-906 от 28.08.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:	01.11.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-14/044/2012-298
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 06.07.2061
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968
	основание государственной регистрации:	"Договор аренды земельного участка №ММ-05-038491 от 24.10.2012; "Дополнительное соглашение от 23.09.2013 к договору аренды земельного участка №ММ-05-038491 от 24.10.2012"	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Зачтенные 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.	Правосудивания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок		(№№ объектов недвижимости)	
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/437834316		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0011010:1005	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(№№ объектов недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/437834316		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0011010:1005	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-3296.21	13574.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	-3296.16	13576.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	-3296.41	13576.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	-3296.45	13581.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	-3300.29	13581.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	-3300.21	13574.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(№№ объектов недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/437834316		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0011010:1005	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 77:05:0011010:1005/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(№№ объектов недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 :	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/437834316		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0011010:1005	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	26	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 15.02.2017

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
<small>(ИМЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
14.12.2021		№ 99/2021/437834316		
Кадастровый номер			77:05:0011010:1005	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координата, 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	-3296.21	13574.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	-3296.16	13576.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	-3296.41	13576.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	-3296.45	13581.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	-3300.29	13581.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	-3300.21	13574.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

АО "МОСГАЗ"		Форма по ОКУД 0306005	
Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций		по ОКПО	
инвентарная карточка учета объекта основных средств		по ОКФС 210.00.11.10.150	
Номер документа	Дата составления	амортизационной группы (свыше 30 лет)	
100040004321	14.12.2021	паспорта (регистрационный)	
		заводской	
		инвентарный 100040004321	
Объект 100040004321 ГРП №298 Радиозавод Здание		Дата принятия к бухгалтерскому учету	
		31.12.2012	
		списания с бухгалтерского учета	
		Счет, субсчет аналитического учета 01.01	

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

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи						Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Кол-во	Срок полезного использования
Дата выпуска (постройки)	Дата последнего капремонта, модернизации	Наименование	Номер	Дата	Документ о вводе в эксплуатацию						
01.01.1984		принятие к учету		01.01.1984		347	850 644,97	328 091,35	328 091,35	1	133

3. Переоценка								
Дата	Количество	Восстановительная стоимость, руб.	Коэффициент	Износ	Остаточная стоимость, руб.	Дата	Количество	Восстановительная стоимость, руб.

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					
Принятие к учету № Без номера от 31.12.2012	Принятие к учету	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций		1,00	328 091,35		328 091,35
Перемещение ОС № 00000000068 от 16.06.2017	Внутреннее перемещение	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций		1,00	328 091,35	128 276,2	199 815,15
Перемещение ОС № 00000000211 от 20.08.2018	Внутреннее перемещение	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций		1,00	328 091,35	165 278,95	162 812,4
Перемещение ОС № 00000000082 от 20.03.2019	Внутреннее перемещение	Управление по эксплуатации и ремонту газопроводов высокого, среднего давления и газораспределительных станций		1,00	328 091,35	182 546,9	145 544,45

Справочно: Участник долевой собственности _____ Доля в праве общей собственности, % _____

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений,
расположенных на земельном участке

№ М - 05 - 038491

(Номер договора)

14 10 2012

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0011010:1005

(Кадастровый №)

50116527

(Условный №)

г.Москва



Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы Исаевой Ольги Николаевны, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 10 января 2012 г. № 33-И-54/12 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Государственное унитарное предприятие города Москвы «МОСГАЗ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя генерального директора по корпоративному развитию ГУП «МОСГАЗ» Ремезова Николая Александровича, действующего на основании доверенности от 15.12.2011 № 20-03/137, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 03.09.2012 № 4211-05 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 26 (двадцать шесть) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0011010:1005, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Борисовские Пруды, вл.1, корп.3Г, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации здания газораспределительного пункта.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемом к договору када-

стромом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположены: одноэтажное здание (ГРП).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 06 июля 2061 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **13.04.2012** года, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в слу-

чае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения сроков подачи документов в Управление Росреестра по Москве для государственной регистрации настоящего Договора распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 03.09.2012 № 4211-05 ДЗР подлежит отмене.

4.4. Арендатору Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.6. Арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по

предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.7. Арендатор земельного участка обязан выполнять требования об охране и реабилитации водных объектов, использовать земельный участок, находящийся в водоохранной зоне, в соответствии со ст.65 Водного кодекса Российской Федерации.

4.8. На территории земельного участка, расположенного в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ограничивается строительство и хозяйственная деятельность для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.2. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.3. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

5.4. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.5. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.6. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.7. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.8. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.9. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.10. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.11. В двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

5.12. Обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправле-

ний, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 - Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Государственное унитарное предприятие города Москвы «МОСГАЗ»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 105120, г.Москва, Мрузовский переулок, дом 11
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 105120, г.Москва, Мрузовский переулок, дом 11
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7709009084/770901001 ОКПО 03135730
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40602810600110000001
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в ОАО «Банк Москвы
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810500000000219
БИК 044583001	БИК 044525219
Телефон (495) 318-21-11	Телефон (495) 287-79-71

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы



О.Н. Исаева

" " 201__ г.

М.П.

От Арендатора:

Заместитель генерального директора по корпоративному развитию ГУП «МОСГАЗ»



Н.А. Ремезов

" " 201__ г.

М.П.



Земельный кадастр "ОКДН Кадастра" по Москве
(информационное описание органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
13.08.2012 № 77/501/12-55176

В.1

1	Кадастровый номер	77:05:0011010:1005	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3		
4	Общие сведения							
5	Предыдущие номера:							
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	14.02.2012						
7	Местоположение:	г. Москва, ул. Борисовские пруды, вл. 1, корп. 3 Г						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения						
9	Разрешенное использование:	объекты размещения газорегуляторных пунктов (ГРП) (1.2.10)						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь: 26 +/- 2 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 24024	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 924	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

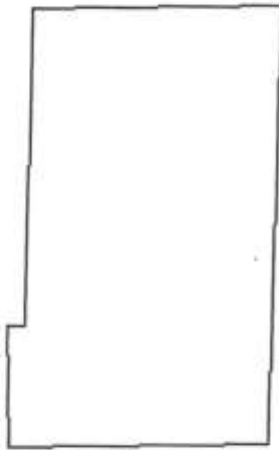
Е. Ю. Демкина
(инициалы, фамилия)

Приложение 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
13.08.2012 № 77/501/12-55176

В.2

1	Кадастровый номер 77:05:0011010:1005 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4					
5	Масштаб 1:100				Условные знаки: —



Начальник отдела
(подпись)

М.П. (подпись)

Е.Ю. Демин
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 13.08.2012 № 77/50/12-55176

В.3

1		Кадастровый номер 77:05:0011010:1005		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	—	весь			Часть земельного участка занята объектом недвижимости: Здание, условный номер 270692	

Начальник отдела
 (наименование должности)

М.П. (подпись)

Е. Ю. Демина
 (инициал, фамилия)

Приложение 2 к Договору
№ М-05- 038491
от «24» октября 2012 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____ -001

Арендатор: Государственное унитарное предприятие города Москвы «Мосгаз»

Адрес участка: г.Москва, ул.Борисовские Пруды, вл.1, корп.3Г

Кадастровый номер 77:05:0011010:1005

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	26
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	24 024
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	0.3
1.4. Годовая арендная плата* (начисляется с 13.04.2012)	руб.	72.07

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве

(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105011028001120, ОКАТО 45296569000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года ФЛС

№ М-05- _____ - 001. НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления

ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы


_____ О.Н. Исаева
" " _____ 201__ г.
М.П.



От Арендатора:

Заместитель генерального директора по корпоративному развитию ГУП «МОСГАЗ»


_____ Н.А. Ремезов
" " _____ 201__ г.
М.П.





507

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 08.02.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3681/38 (03806208)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование ГРП
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Москворечье-Сабурово
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Борисовские Пруды
Номер дома	1	
Номер корпуса	3Г	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 17,0 , 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) 1983
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 - 2002
1.10. ГУП МосгорБТИ (Южное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Южного БТИ



О.Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)

Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного БТИ



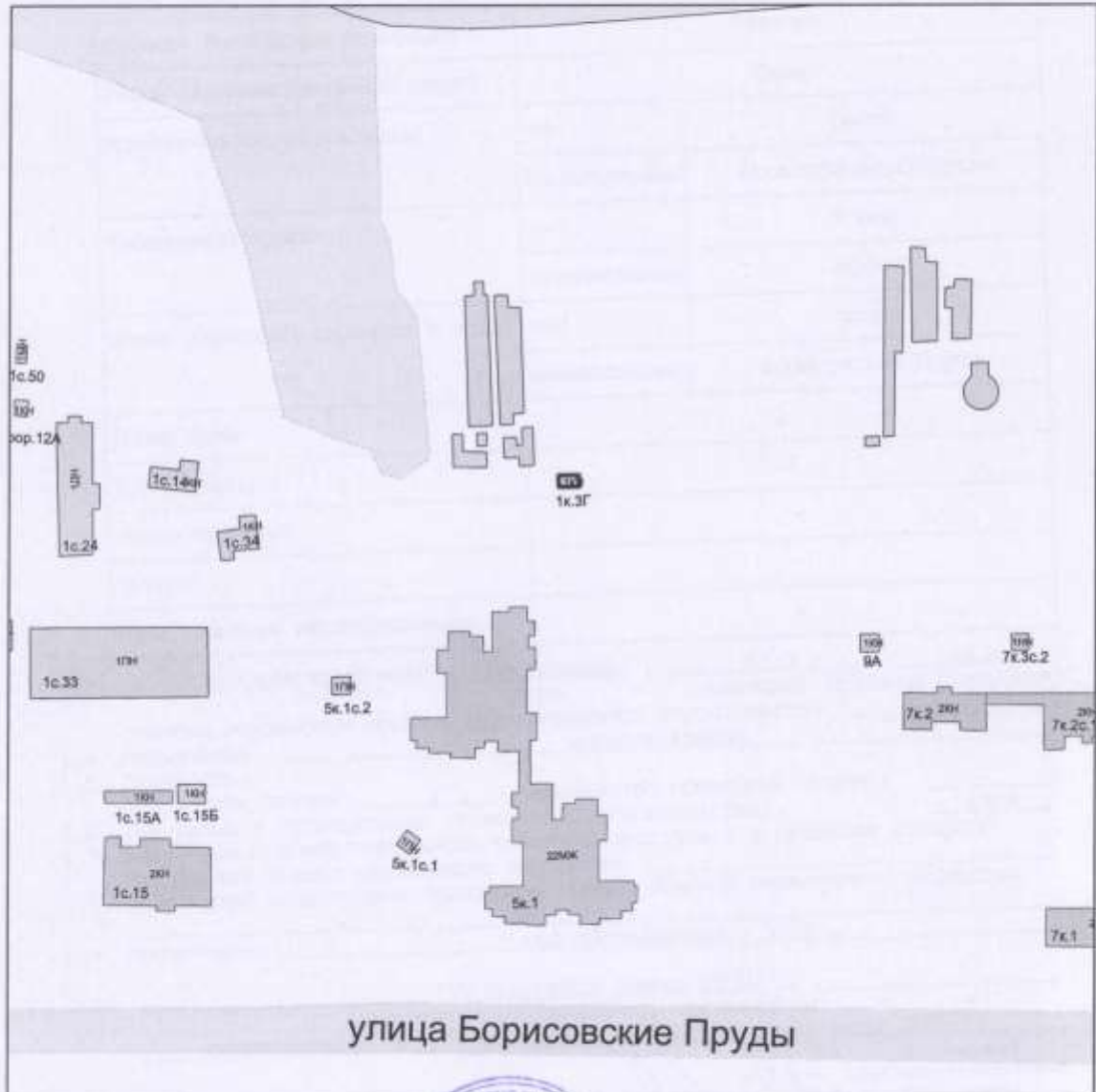
02 50 10 0085019

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 3681/38 (03806208)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Южного ТБТИ



(Подпись)

М.П.

Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

О.Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)

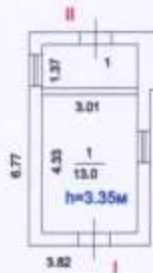
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

КОРП. (СТР.) № ЗГ () ДОМ № 1

ПО (УЛ./ПЕР.) ул. Борисовские Пруды

Южный административный округ г. МОСКВЫ

1 ^Э **этаж**



4 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

14 50 300262

Поэтажный план составлен по состоянию на

23.10.2002 г.

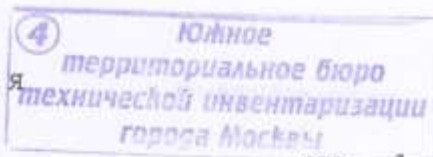
Исполнитель Полищук А. М.

Проверил Зуева П. В.

8 февраля 2011 г.

Масштаб 1: 200

Южное ТЭТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я



По адресу: ул. Борисовские Пруды, 1, кор.3Г

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 23.10.2002

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	пом.техническое	13,0	13,0			прочая		335
Итого по помещению			13,0	13,0					
---Нежилые помещения всего			13,0	13,0					
в т.ч. Прочие			13,0	13,0					

Помещение N II Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 23.10.2002

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	пом.подсобное	4,0		4,0		прочая		335
Итого по помещению			4,0		4,0				
---Нежилые помещения всего			4,0		4,0				
в т.ч. Прочие			4,0		4,0				
Итого по этажу 1			17,0	13,0	4,0				
---Нежилые помещения всего			17,0	13,0	4,0				
в т.ч. Прочие			17,0	13,0	4,0				
Итого по зданию			17,0	13,0	4,0				
---Нежилые помещения всего			17,0	13,0	4,0				
в т.ч. Прочие			17,0	13,0	4,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 4.12.2002г. N 5000525.

Экспликация на 1 странице

8.02.2011 г.

Исполнитель

Полицук А.М.

14 50 300262

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Зуева П.В.



02 50 10 0078352

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	8.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			3681/38		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Южный	Квартал № 3681		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Борисовские Пруды				
Дом	1	Корпус	3Г	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	15	на	2002	Год постройки	1983
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	отопление центральное от агв электричество				
Высота потолков	h=3,35				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 4.12.2002г. N 5000525.

Внр технической инвентаризации Южное ТБТИ

Начальник ТБТИ О.Н.Ярославцева

"8" февраля 2011 г.

Исполнитель Полищук А.М.

Handwritten signature of A.M. Polyshuk



14 50 300262

Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

Handwritten signature of Tatyana Sergeevna Kobzeva

Handwritten signature of P.V. Zueva
Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Зуева П. В.



02 50 10 0078351

Учетный номер дополнительного соглашения № М-05-038491 от «23» Сентября 2013 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К
ДОГОВОРУ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 24.10.2012 № М-05-038491**

Землеустроительное дело № 050116527

Адрес участка: г.Москва, ул.Борисовские Пруды, вл.1, корп.3Г

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 27 февраля 2013 № ДГИ-Д-88/13, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и открытое акционерное общество «МОСГАЗ», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице первого заместителя генерального директора Колоскова Юрия Евгеньевича, действующего на основании доверенности от 30.12.2012 № 20-03/16, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения Арендатора от 21.08.2013 № 33-5-23439/13, ст.58 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии со свидетельством о государственной регистрации юридического лица, подтверждающим внесение в Единый государственный реестр юридических лиц записи от 28.12.2012 за ОГРН 1127747295686 о создании открытого акционерного общества «МОСГАЗ» путем реорганизации в форме преобразования Государственного унитарного предприятия города Москвы «МОСГАЗ» (ОГРН 1027700178142, ИНН/КПП 7709009084/770901001), свидетельством от 02.08.2013 № 77-АО 902027 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о государственной регистрации права собственности на нежилое здание (запись о государственной регистрации права от 02.08.2013 № 77-77-12/005/2013-483) права и обязанности по договору долгосрочной аренды земельного участка от 24.10.2012 № М-05-038491 в полном объеме переходят к открытому акционерному обществу «МОСГАЗ» с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования – с **28.12.2012**.

2. Именован Арендатора по договору аренды земельного участка от 24.10.2012 № М-05-038491 – открытое акционерное общество «МОСГАЗ».

3. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 27.11.2012 № 670-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» установить Арендатору

с 28.12.2012 размер ежегодной арендной платы в рублях согласно Приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора.

7. Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:

Департамент городского имущества
города Москвы
Юридический адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
Почтовый адрес: 115054 г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
Расчетный счет
№ 40201810200000000001
Лицевой счет
№ 0307111000450284
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка
России г.Москвы 705
БИК 044583001
ИНН 7705031674, КПП 770501001,
ОКПО 16412348
Телефон: 8(495) 959-09-71

Арендатор:

Открытое акционерное общество
«МОСГАЗ»
Юридический адрес: 105120,
г.Москва, Мрузовский пер., д.11
Почтовый адрес: 105120, г.Москва,
Мрузовский пер., д.11
Расчетный счет
№ 40502810301810000001
в ОАО «Банк Москвы» г.Москва
Корреспондентский счет
№ 30101810500000000219
БИК 044525219
ИНН 7709919968, КПП 770901001
ОКПО 03135730
Телефон: 8 (495) 287-79-71

8. Подписи сторон:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы

« _____ » _____ 2013 г.
М.П.



Исп. Садовая О.И.

От Арендатора:

Первый заместитель генерального
директора открытого акционерного
общества «МОСГАЗ»

« _____ » _____ 2013 г.
М.П.



Приложение 1 к дополнительному соглашению от «23» сентября 2013 г. к договору аренды земельного участка от 24.10.2012 № М-05-038491

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-038491 -

Арендатор: Открытое акционерное общество «МОСГАЗ»
 Адрес участка: г.Москва, ул.Борисовские Пруды, вл.1, корп.3Г
 Дело № 050116527
 Кадастровый номер 77:05:0011010:1005

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка всего	кв.м	26
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	
1.2.1. с 28.12.2012		24 024,00
1.2.2. с 01.01.2013		63 655,28
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	0,3
1.4. Годовая арендная плата: *		
1.4.1. с 28.12.2012	руб.	72,07
1.4.2. с 01.01.2013		190,97

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
 2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
 Управление федерального казначейства по г.Москве
 (для Департамента городского имущества города Москвы)
 Расчетный счет № 40101810800000010041
 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
 БИК 044583001
 КБК 07111105011028001120
 ОКАТО 45296569000
 Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года ФЛС № М-05-038491-___, НДС не облагается.

4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка от 22.08.2013 № 77/501/13-395695.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

«___» _____ г.
 М.П. _____ Г.И. Халова

Исп.Садовая О.И.

От Арендатора:

Первый заместитель генерального директора открытого акционерного общества «МОСГАЗ»

«___» _____ г.
 М.П. _____ Ю.Е. Колосков

Первый заместитель
Генерального директора
ОАО «МОСГАЗ»
Ю.Е. Колосков



Генеральный директор
Ю.Е. Колосков



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

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

Объект-аналог №1

сiap.ru/gent/commercial/238599215/

Оценка стоимости...

Анализ рынка нед...

Обзор рынка недв...

Обзор рынка недв...

Обзор рынка недв...

Обзор рынка ком...

Авенгетс Ранец ор...

Яндекс

Цены на торги - К...

Мочулаев

Свободное назначение, 14 м²

Москва ЮАО, р-н Братеево, Братеевская ул., 35К3. На карте

Борисово - 6 мин. на транспорте, Марьино - 6 мин. на транспорте

Алма-Атинская - 8 мин. пешком

505 просмотров, 0 за сегодня

14 м²
Площадь

1 из 14
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается помещение от собственника площадью 14 кв.м., под офис или склад без проходимости под нечастые встречи на первом этаже жилого дома, с отдельным входом. Удобная транспортная доступность, 7 минут пешком до метро. Возможно предоставление юридического адреса (24 И/ФНС). Собственник! Оперативный показ

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 908 608-82-94

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

15 000 Р/мес.

12 858 р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН без комиссии

PRO

ID 21175033

Еще 23 объекта

+7 908 608-82-94

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

Попытка, сканить, что вышло его объявление на ЦИАН. И оставте свое после звонка

Аренда от 35.4 кв. от 1 085 р./кв.мес. Москва. 13 этаж, квартира, высокие потолки, панорамный вид на город.

+7 (495) 126-55-79

ООО «А101», ПД на сайте www.a101.ru

Продажа от 6.3 млн в Помещение от 31 м2

Бизнес-инкубатор от 0.01%, Москва. 1а линия, аграрная, застроенная территория

+7 (495) 126-55-69

ООО «А101», ПАО «Сбербанк» №683 от 05.12.14. Стрелка 0.01% левее, 6 мес., далее 10.99%, ПБ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет; ПД на www.a101.ru. Акция до 30.11.2020, подробности на www.a101.ru

Город: Псков. Переулок: Блинковский

Площадь: торговый помешаний в ЖК от 50 м². Стационарный вход. Высокий трафик. м.Рязанская. Выгодная улоная прдажа!


+7 (495) 106-43-73

ООО «ЦОС» (499) 250-00-70

110

Объект-аналог №2

Склад (В), 36 м²
 в аренду предлагается торговый склад на ул. Давыдовская, 214-а
 Москва, Юго-Восточный округ, Южное Давыдовское ул. 214 - по карте
 и Авито - 20 лет, площадь
 - Новосибирское шоссе, 10 км от МКАД, - Павловское шоссе, 13 км от МКАД



Помещение под склад
 36 м² 1 на 1 3 м
 Площадь Этаж Высота потолка Помещение

Торговая площадь составляет 20 кв.м в проходе между складами, оборудована:
 - цветочной стеллажной системой
 - наличие собственной инженерно-технической и охранной службы
 - охрана по 24 часа
 - Физическая охрана по запросу
 - Есть охранная точка
 - Удобный выезд на развлекательный маршрут
 - Функция доступа круглосуточно

36 000 Р/мес.
 12 000 Р за м² в год

Technology Estate
 На рынке с 2012 года
 Квартал 25 в бизнес-центре

+7 901 129-44-74
 ОЦО - это лидер в предоставлении услуг по подбору объектов недвижимости на территории Москвы и Московской области. Мы работаем с клиентами уже более 10 лет и знаем все о рынке недвижимости в Москве и Московской области.

Помещение от 23 лет в собственности от 2016 года. Высота потолка 3 м. Площадь 36 м². Контакт: +7 901 129-44-74

Адрес: ул. Давыдовская, 214-а. Контакт: +7 901 129-44-74

Адрес: ул. Давыдовская, 214-а. Контакт: +7 901 129-44-74

Адрес: ул. Давыдовская, 214-а. Контакт: +7 901 129-44-74

Адрес: ул. Давыдовская, 214-а. Контакт: +7 901 129-44-74

ciap.ru/gent/commercial/241177583/
Оценка стоимости...
27.pdf
Анализ рынка нед...
Обзор рынка нед...
Avengers Ренец ор...
Обзор рынка ком...
industrial_russia.ind
Яндекс
Цены на торты - К...
Мочулае

фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Очистка-показ
36 000 ₺/мес. ↑
 12 000 ₺ 36 м² в год. Склад, 36 м²

Technology Estate
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2012 года
 Еще 35 объектов

+7 901 129-44-74

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временной номер. Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление не ШИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Продажа от 6,3 млн р. Помещение от 31 м²
 Бизнес-здания от 0,018. Москва. 14
 линия в центре. Высокие потолки
 +7 495 126-55-69

ООО «А101» ПАО «Сбербанк» лиц. №9683 от 05.12.14. Статус 0.018; лиз. 6 мес. залог 10.99%; ПБ от 30%. Макс. сумма до 200 млн р. срок до 30 лет. ПД на www.kashdan-ef.ru. Акция до 30.11.2020. подробности на www.a101.ru

Прямая аренда помещения 36 кв.м в производственно-складском комплексе.
 -центральное отопление(входит в стоимость)
 - Наличие собственной инженерно-технической и клининговой службы
 -Покрытие пола плиткой
 -Выделенная мощность по запросу
 -Есть пожарная точка
 - Удобный въезд на охраняемую территорию
 -Режим доступа: круглосуточно
 -Транспортная и пешая доступностью. Аннино 10 мин пешком, м. Лесопарковая 10 мин на транспорте. М. Пражская 10 мин., м.Ясенево, м.Бульвар Дмитрия Донского- 17 мин.) МКАД 2км
 *на фото могут присутствовать вещи текущего арендатора, к моменту сдачи помещение будет очищено.
 Дополнительно имеются альтернативные помещения , различной площади и характера назначения. НДС включен в стоимость. Прямой договор аренды, без комиссии и посредников.
 Звоните: на все вопросы ответит менеджер Юлия.
 Мы всегда на связи. Звоните, оставьте сообщение!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 901 129-44-74

Объект-аналог №3

сiap.ru/sale/commercial/241508987/

Оценка стоимости... 27.pdf

Анализ рынка нед...

Обзор рынка нед...

Авгелгегс Ренец ор...

Обзор рынка ком...

industrial.russia.indb

Яндекс

Цены на торги - К...

Мочулаев

11 ноя. 2021 474 просмотра, 1 за сегодня

Здание, 37,6 м²

Москва, СВАО, р-н Лианозово, Псковская ул., 8 На карте


М. Алтуфьево - 8 мин. на транспорте

В избранное

2 фото

37,6 м² Площадь

1 этаж Этажность



Показать

Продается здание трансформаторной подстанции 17725, кадастровый номер 77:02:0001008:3618, общей площадью 37,6 кв. м. Объект принадлежит ПАО "Московская объединенная электросетевая компания" на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 77-АК 415013 от 20.07.2009г. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0001008:3827, принадлежащем по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Псковская, д. 8, стр. 1, категория земель - земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования - для размещения воздушных линий электропередачи, принадлежащем Продавцу на праве аренды в соответствии с договором аренды от 29.08.2016 №02-049463 на срок до 10.07.2065 г.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 981 333-91-27

СМС-сообщения в мессенджеры доставляются не сразу. Смотрите в объявлении пометку временной задержки.

2 123 986 Р

56 489 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

рад

Российский аукционный дом

Агентство недвижимости

На рынке с 2007 года

Еще 260 объектов

+7 981 333-91-27

СМС-сообщения в мессенджеры доставляются не сразу. Смотрите в объявлении пометку временной задержки.


Пожалуйста, смотрите, что вышло из объявления на ШИД. И оставьте отзыв после звонка.

Халилов Александр

НЕГ ОТЗЫВОВ


Продать от 6,3 млн в. Помещение от 31 м². Бизнес-направление от 0,01%. Москва. 1s линия, вторичный, высокие потолки

+7 (495) 126-55-69




Аренда от 35 4 м² от 1 085 Р./м²/мес. Москва. 1s линия, вторичный, высокие потолки, места под автостоянку.

+7 (495) 126-55-79



Продать от 6,3 млн в. Помещение от 31 м². Бизнес-направление от 0,01%. Москва. 1s линия, вторичный, высокие потолки

+7 (495) 126-55-69



16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0327R/776/0000003/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																			
г. Москва		23 ноября 2020 г.																	
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. БИК 044525593.																		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС») 123056, город Москва, улица Красина, дом 27 строение 2, эт 4 пом XXXIV ком 3-8 ОГРН 1027700560656 от 21 декабря 2002 г. ИНН/КПП 7704205198/770301001																		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 1 100 001 000.00 руб. (Один миллиард сто миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>																		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 587 600,00 руб. (Один миллион пятьсот восемьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 3-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th></th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> <td>1 февраля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2022 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2023 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>			Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:	1	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 февраля 2021 г.	2	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 января 2022 г.	3	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 января 2023 г.
Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:																
1	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 февраля 2021 г.																
2	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 января 2022 г.																
3	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 января 2023 г.																
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты 																		

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицом (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховому случаю (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5.</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="497 1041 718 1232"> <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.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 5673, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Шатрова Анна, тел.: 8(499) 250-00-70, эл. почта: an_shatrova@mail.ru</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС») </p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» </p>								
<p>в лице  Ольги Викторовны, действующего на основании Устава</p>	<p>в лице  заместителя руководителя Корпоративного блока Московского Регионального Центра АО «АльфаСтрахование», Расветаяева А.В. действующего на основании Доверенности № 0561/20 от «23» октября 2020 г.</p>								

Договор (Переный/Пролонгация) - 0991R/776/90070/6
 Исл. Кожемякин А.А. +74957880999/5673

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0327R/776/0000017/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		20 ноября 2020 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Шарапова Анна Юрьевна Адрес регистрации или ИНН: 502477877910	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 31 000 000.00 руб. (Тридцать один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 11 200.00 руб. (Одиннадцать тысяч двести рублей ноль копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1" data-bbox="507 745 1441 943"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinpalv8@mail.ru <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Шатрова Анна, тел.: 8(499) 250-00-70, эл. почта: an_shatrova@mail.ru <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
Шаралова Анна Юрьевна	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от 21 марта 2018 г.								



Договор (Первичный/Проло-рация) - 0991R/776/00215/19
Исп. Кожемякин А.А. +74957880999#5673

