ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail:mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № 09-10-18-1/7

об оценке справедливой стоимости административного здания офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063, включая права на земельный участок

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Дата оценки: 08 октября 2022 г.

Дата составления: 10 октября 2022 г.

Москва 2022 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 7
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
6.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
6.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ 10
6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
6.5.1 Общее строительно-техническое описание здания 13
6.5.2 Сведения об износе и устареваниях 15
1.1.1 Расчет физического износа объекта оценки 15
6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
7 АНАЛИЗ РЫНКА 21
7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 22
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 27
7.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 27
7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ 36
7.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ 38
7.6 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ 38
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 40
8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 40
8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 40
8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 41
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 44
8.4.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода 44
8.4.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода 50
8.4.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода 59
9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 68
9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 68
9.2 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 70
9.3 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 71
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 72
ПРИЛОЖЕНИЯ 73
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 73
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 74
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА 84
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА 88

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- ✓ Наименование объекта оценки:
  - Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063;
  - Право пользования на условиях аренды (право аренды) земельным участком, общей площадью 9 201,00 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7); объекты размещения стоянок (1.2.3); адрес расположения объекта: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; кадастровый номер: 77:03:0003023:5490.
- ✓ Основание для проведения оценки: Задание на оценку №7 от 04.10.2022 г. к Договору об оказании услуг по оценке справедливой стоимости имущества №09-10-18-1 от 09.10.2018 г.;
- ✓ Цель оценки: определение справедливой стоимости.
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки: для целей бухгалтерского учета, финансовой отчетности и расчета СЧА фонда.
- ✓ Собственник объекта оценки: Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КОВЧЕГ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев инвестиционных паёв и счетов депо владельцев инвестиционных паёв.
- ✓ Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: право общей долевой собственности на здание, право пользования на условиях аренды (право аренды) земельного участка (до 30 сентября 2024 г.), доверительное управление.
- ✓ Дата оценки: 08 октября 2022 г.
- ✓ Дата составления отчета: 10 октября 2022 г.
- ✓ Срок проведения оценки: с 04 октября 2022 г. по 10 октября 2022 г.

Табл. 1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., без НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., без НДС
Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063, включая права на земельный участок	Приведен справочно	478 620 000	449 680 000
Право пользования на условиях аренды (право аренды) земельным участком, общей площадью 9 201,00 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7); объекты размещения стоянок (1.2.3); адрес расположения объекта: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; кадастровый номер: 77:03:0003023:5490	Не применялся	Не применялся	277 420 000

Табл. 2 Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063, включая права на земельный участок	**464 150 000 (Четыреста шестьдесят четыре миллиона сто пятьдесят тысяч)**
в том числе:	
Право пользования на условиях аренды (право аренды) земельным участком, общей площадью 9 201,00 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7); объекты размещения стоянок (1.2.3); адрес расположения объекта: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; кадастровый номер: 77:03:0003023:5490	**277 420 000 (Двести семьдесят семь миллионов четыреста двадцать тысяч)**
Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063	**186 730 000 (Сто восемьдесят шесть миллионов семьсот тридцать тысяч)**

Ограничительные пределы полученного результата справедливой стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В. ....

Оценщик
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М. ....

«10» октября 2022 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	• Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063; • Право пользования на условиях аренды (право аренды) земельным участком, общей площадью 9 201,00 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7); объекты размещения стоянок (1.2.3); адрес расположения объекта: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; кадастровый номер: 77:03:0003023:5490.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки в составе: • Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063; • Право пользования на условиях аренды (право аренды) земельным участком, общей площадью 9 201,00 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7); объекты размещения стоянок (1.2.3); адрес расположения объекта: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; кадастровый номер: 77:03:0003023:5490.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности на здание. Ограничения (обременения) учитываемых прав - доверительное управление. Право пользования на условиях аренды (право аренды) земельного участка (до 30 сентября 2024 г.).
Собственник объекта	Полное наименование: Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КОВЧЕГ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев инвестиционных паёв и счетов депо владельцев инвестиционных паёв. В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитах), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 Федерального закона № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО № 3
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей бухгалтерского учета, финансовой отчетности и расчета СЧА фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр был произведен Оценщиком Основания, объективно препятствующие проведению, отсутствуют
Дата оценки	08 октября 2022 г.
Дата составления отчета	10 октября 2022 г.
Дата (период) проведения оценки	С 04 октября 2022 по 10 октября 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» ИНН 7718581523/ КПП 693901001 / ОГРН 1067746469658 Дата присвоения ОГРН 07.04.2006 г. Место нахождения: 172200, Тверская обл., поселок городского типа Селижарово, район Селижаровский, улица Ленина, 3а
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович; Паспорт: серия 45 06 №954095 выдан паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы 26.01.2004 г., код подразд. 772-114; Адрес регистрации: 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член СРО – «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №041272, рег. № Д-333/12 от 24.12.2012 г., ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет». Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №0991R/776/10703/21 от «08» декабря 2021 г., Страховая сумма 51 000 000.00 руб. (Пятьдесят один миллион рублей 00 копеек). Срок действия договора с «01» января 2021 г. по «31» декабря 2022 г. Стаж работы в оценочной деятельности - 10 лет (с 2012 г.). Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 023476-1 выдан 02.07.2021, срок действия до 02.07.2024 г. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности», сокращенное наименование: ООО ЦНЭС. ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: в АО «АльфаСтрахование». Страховой полис по страхованию ответственности Исполнителя № 0991R/776/90246/20 от 09.12.2020 г., выдан на срок с 01.01.2021 г. по 31.12.2023 г., размер страховой суммы 2 001 000 000,00 (Два миллиарда один миллион) рублей. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3. Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Плешкин Андрей Михайлович 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 Заключения об оценке. Оценщик Плешкин Андрей Михайлович 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 Плешкин Андрей Михайлович 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 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
- Осмотр объекта оценки производился после даты определения рыночной стоимости. Оценщик исходит из предположения о том, что существенных изменений в состоянии

отделки помещений, объемно-планировочных решениях в период с даты определения стоимости до даты осмотра не произошло.

- В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
- В соответствии с Заданием на оценку необходимо определить справедливую стоимость объектов оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». В соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости». Исходя из определения, приведённого в МСФО (IFRS) 13, справедливая стоимость является рыночной оценкой, поэтому далее в отчете определяется и используется термин рыночная стоимость актива, как эквивалент справедливой стоимости этого актива.
- Паевой инвестиционный фонд – обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Согласно статье 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ и п.8 ФСО 3, в отчете должна быть указана в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). Так как ПИФ не является юридическим лицом, поэтому данное требование на фонд не распространяется и возможно не отражать балансовую стоимость в отчете.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщика), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 327);
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО) со всеми изменениями и дополнениями;
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО) со всеми изменениями и дополнениями;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» со всеми изменениями и дополнениями;
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования была осмотрена прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.

Оценщик принял решение провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обусловливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, и прочих источников:

- ✓ данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)
- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде, достоверна.

6.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является отдельно стоящее здание общей площадью 5 695,10 кв.м (далее – Объект), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14 ***(далее - Объект)***.

На дату проведения оценки Объект находится в рабочем состоянии, коммуникации к Объекту подведены.

Здание административное, используется под офис.

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция Объектов – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений.

См. фото далее.

6.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком была предоставлена право подтверждающая документация (Приложение 4). Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объекта оценки на основании выше указанных документов.

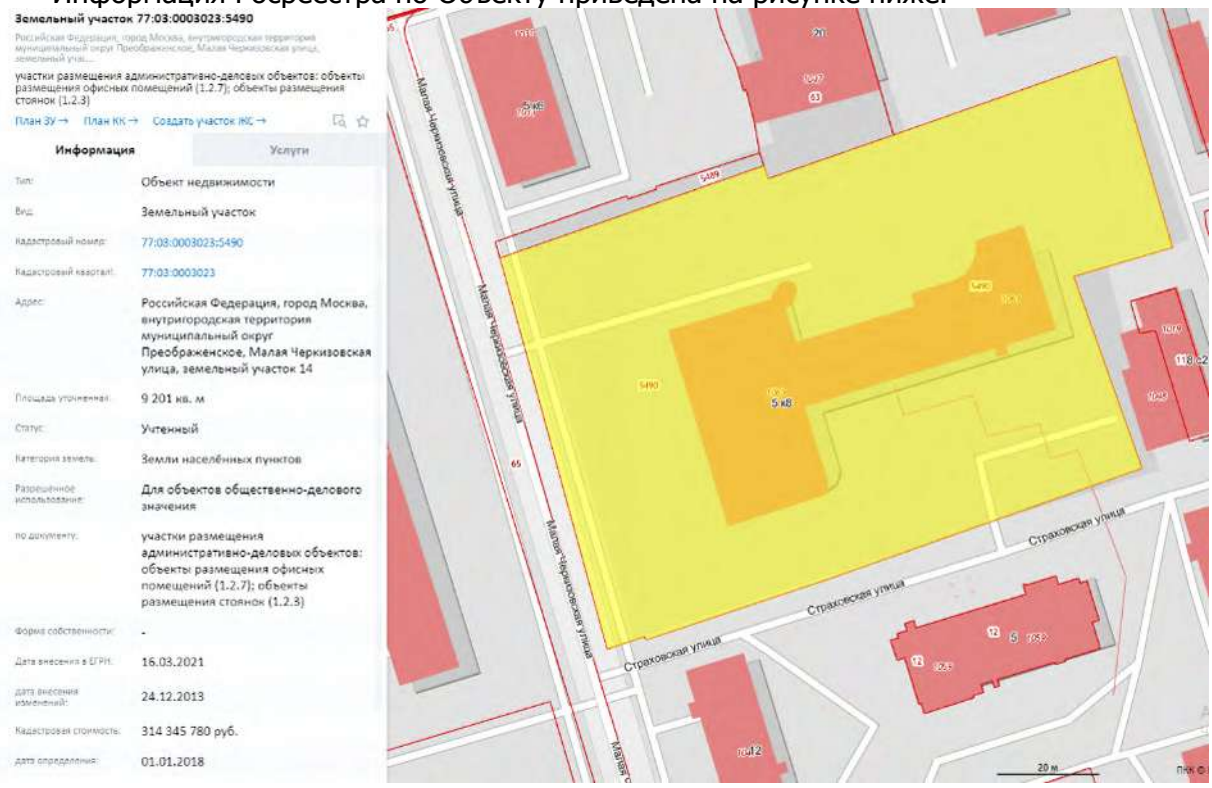
Табл. 3 Юридическое описание объекта оценки

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м	Правоустанавливающий документ	Правообладатель	Вид права
Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063	г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14	5 695,10	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ № 104038 от 05 марта 2010 г.	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КОВЧЕГ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев инвестиционных паёв и счетов депо владельцев инвестиционных паёв	Общая долевая собственность

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Земельный участок (кад. № 77:03:0003023:5490) под зданием, из земель населенных пунктов, имеет целевой вид использования «Участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7), объекты размещения стоянок (1.2.3), находится на праве аренды, Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-03-044761 от 14 апреля 2014 г. Общая площадь участка – 9 201,0 кв.м.

Информация Росреестра по Объекту приведена на рисунке ниже.



Имущественные права

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения,

пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц.

В ходе анализа правоустанавливающей документации Оценщиком было выявлено, что объект оценки имеет ограничение (обременение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости объекта оценки осуществляется без учета каких-либо обременений (в связи с целью оценки, данное обременение не оказывает влияние на полученную рыночную стоимость).

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Для целей данного Отчета оценка стоимости Объекта производится без учета каких-либо обременений.
- Оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из следующего допущения: права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке.

6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.

Согласно п.8 ФСО № 3 балансовая стоимость объекта оценки указывается в отчете об оценке при наличии подобных сведений, однако, это не отражается на процессе оценки и величине рыночной стоимости объекта оценки.

В данном случае таковые сведения у Оценщика отсутствуют.

6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- Данных, предоставленных Заказчиком.
- Данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является отдельно стоящее здание общей площадью 5 695,10 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14.

На дату проведения оценки Объект находится в рабочем состоянии, коммуникации к Объекту подведены.

Здание административное, используется под офис.

Земельный участок (9 201,0 кв.м) под зданием представляет собой площадь застройки с технической зоной.

Сводное строительное описание Объекта приведено ниже.

6.5.1 Общее строительно-техническое описание здания

Табл. 4 Сводное строительно-техническое описание объекта оценки

Объект оценки	Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063
Местоположение	г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14
Площадь, кв. м	5 695,1
Назначение	Нежилое
Год постройки	1965
Год капитального ремонта	Нет данных
Этажность (надземная/подземная)	1-4, подвал
Описание конструктивных элементов здания	Фундаменты – ленточные блочные сборные железобетонные; стены наружные керамзитобетонные панели толщиной 400 мм; внутренние поперечные стены - сборные железобетонные панели толщиной 270 мм; кровля – комбинированная
Состояние объекта оценки	Хорошее
Класс внутренней отделки/состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Описание внутренней отделки	Полы - плитка, ламинат, паркет, линолеум; проемы – створчатые окна + стеклопакеты и деревянные двери; стены – штукатурка, окраска; потолки - подвесные
Инженерные сети и коммуникации	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, теплоснабжение канализация, видеонаблюдение, телефония, интернет
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены

Источник информации: Данные визуального осмотра, данные, предоставленные Заказчиком

Фотографии объекта недвижимости

Источник: данные визуального осмотра

6.5.2 Сведения об износе и устареваниях

Устаревание (obsolescence) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2017/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100}),$$

где:

AD – накопленный износ, %;
D – физический износ, %;
FO – функциональное устаревание, %;
EO – экономическое устаревание, %.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (functionalobsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов *(Источник: глоссарий терминов МСО 20171/Ф).*

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присуще улучшениям.

Экономическое устаревание (externalobsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту *(Источник: глоссарий терминов МСО 2017/В).*

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

Обследование зданий и сооружений — сфера деятельности специалистов, имеющих соответствующие лицензии. Для оценщиков необходимо знание основных положений по обследованию конструкций, методов анализа их состояния, правильное использование результатов технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта.

Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ.

Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия. Первым элементом износа и устаревания активов является физический износ, который начинает действовать с момента начала их эксплуатации. Появление более совершенных реализации объектов оценки порождает второй источник их обесценивания функциональное устаревание. Затем, и, возможно, одновременно с этим, может начинать действовать и третий источник обесценивания активов экономическое устаревание. В совокупности, все перечисленное выше приводит к недоиспользованию активов и, в конечном счете, к снижению их эффективности.

В зависимости от условий эксплуатации объекта необходимо различать два основных вида физического износа: нормальный (естественный) и индивидуальный.

Нормальный (нормативный) физический износ - утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения типового объекта, обусловленная сроком его службы при проектных условиях эксплуатации и своевременном текущем ремонте. Нормальному физическому износу подвержены все объекты. Его величина напрямую зависит от года постройки объекта, конструктивных особенностей, качества строительства.

Индивидуальный физический износ - утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения конкретного объекта вследствие природных явлений, стихийных бедствий, эксплуатационных причин, нарушения СНиП, ошибок в проектах. Определение индивидуального физического износа как раз и является основной задачей оценщика. На величину этого износа может оказать влияние целый ряд факторов, оценку которых обычно осуществляют специалисты по обследованию строительных конструкций. Внешне он выражается в повреждениях и дефектах строительных конструкций.

Повреждениями элементов конструкций и их соединений называются разного рода отклонения геометрической формы элементов от первоначальной, возникшие в процессе эксплуатации. Дефектами элементов конструкций и их соединений называются отклонения геометрической формы и качества выполнения элементов от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие в конструкциях при изготовлении и монтаже. Каждый дефект и повреждение в строительных конструкциях могут вызвать нарушение нормальной работы и как следствие этого уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Дефекты и повреждения условно можно разделить на следующие основные виды:

- внешние (поверхностные) и внутренние (глубинные);
- видимые и невидимые при осмотре;
- легко- и трудноустранимые;
- развивающиеся во времени от воздействия среды и нагрузок.

В практике обследования встречаются как перечисленные выше виды дефектов и повреждений, так и их комбинации.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустранимых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

В нижеследующей Таблице приведены основные признаки для предварительной оценки износа зданий.

Табл. 5 Ориентировочная оценка физического износа зданий

$И_{физ.}$, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола

	трещинами между блоками.	(паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: Кутуков В. -Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод разбивки,
- метод срока жизни,
- экспертный метод (на основе визуального осмотра)

В рамках настоящей работы, величина физического износа оцениваемого объекта определялась оценщиком экспертным методом (а основе визуального осмотра). Итоговые результаты представлены в таблице 6.

Табл. 6

Объект оценки	Физический износ, %	Состояние объекта
Административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063	37%	Хорошее

Источник информации: Расчет Оценщика

6.5.2.1 Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Объект отвечает своему назначению и требованиям МГСН 1.01-99 «НОРМЫ И ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПЛАНИРОВКИ» и нормально эксплуатируется по целевому назначению.

Таким образом, по мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки функциональное устаревание оцениваемого объекта равно нулю.

6.5.2.2 Расчет величины экономического устаревания объекта оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, автозаправочным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Внешний (экономический) износ имущества проявляется в потери стоимости или уменьшении полезности объектов оценки в результате изменения внешних условий (социально-экономическая обстановка в районе, регионе, отрасли, экологическое окружение, нормативно-законодательная база, состояние рынка, транспортное, торговое и иное обслуживание объектов и его инфраструктуры).

В результате анализа местоположения объекта оценки Оценщик не выявил в непосредственной близости от объекта оценки каких-либо природных или искусственных объектов влияющим на величину экономического устаревания.

Исходя из вышеизложенного, предполагается, что потенциальный уровень загруженности объекта оценки также будет находиться в рыночном диапазоне.

Исходя из анализа локального местоположения объекта оценки, а также в условиях вышеизложенных допущений экономический износ объекта оценки может быть принят равным нулю.

6.5.2.3 Расчет потери стоимости объектов оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле, представленной выше. Результаты расчета представлены ниже.

Табл. 7 Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Объект оценки	Физический износ (D), %	Функциональное устаревание (FO), %	Внешнее устаревание (EO), %	Накопленный износ (AD), %
Административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063	37%	0%	0%	37%

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком и сведений, полученных в ходе визуального осмотра. Проделанный строительно-технический анализ оцениваемого объекта позволил сделать следующие заключения:

- Общая площадь оцениваемого объекта – 5 695,10 кв. м. Архитектурно-планировочные решения: рациональная планировка, высокие потолки, стандартные оконные и дверные проемы, наличие нескольких отдельных входных групп.
- Объект обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, кондиционирование и вентиляция.
- В соответствии с данными, проведенными Оценщиком, по состоянию на дату оценки физический износ оцениваемого здания составляет 37%, то есть может быть охарактеризовано как хорошее.
- Дополнительным преимуществом является хорошая транспортная доступность и близость к центральной части города.

6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14 (ВАО, р-н Преображенское).

Характер окружающей застройки – смешанный (торгово-деловое, жилое, промзона).

Расстояние до ближайшей станции метрополитена:

- Преображенская площадь - 330 м
- Черкизовская - 2 км
- Семёновская - 2,1 км.
-

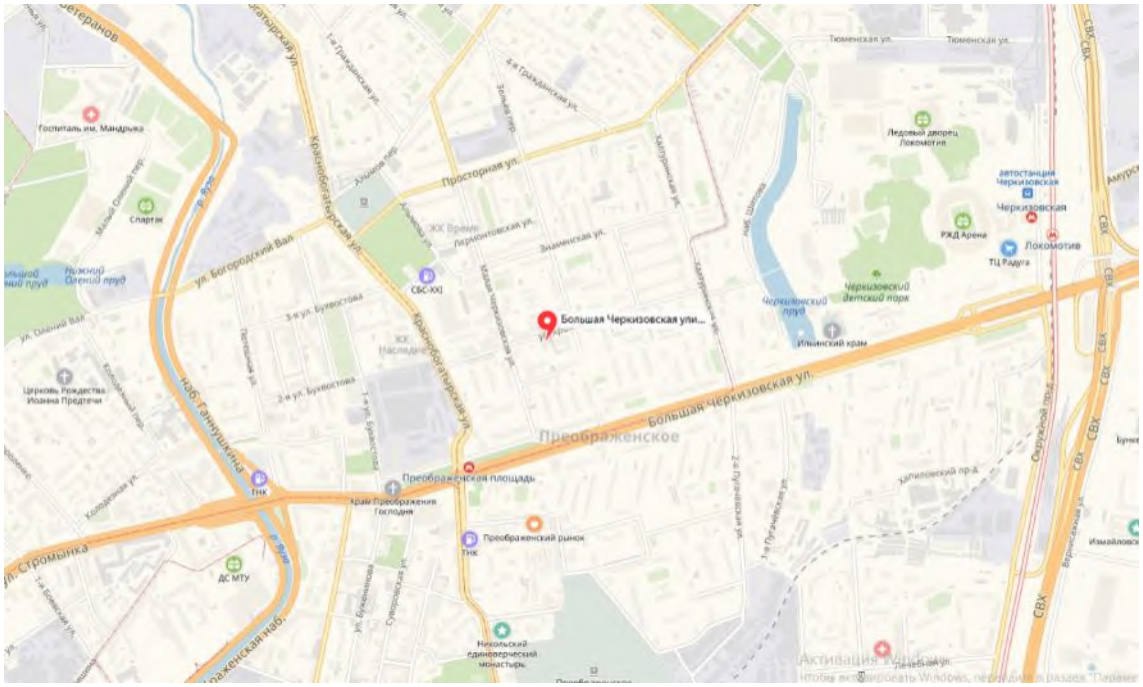


Рис. 4 Локальное расположение Объекта

Краткое описание местоположения

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа. Крупнейший по численности населения город России и её субъект. Самый населённый из городов, расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Исполнительную власть в Москве осуществляет Правительство Москвы во главе с Мэром, законодательную — Московская городская дума.

Экономические преимущества и недостатки. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы.

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

Основные отрасли промышленности: машиностроение – аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое

машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва – крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

Инвестиционный рейтинг Москвы — 1B (высокий потенциал - умеренный риск).

Источник: http://raexpert.ru/rankings/#r_1108

Преображенское — район в Москве. Расположен в Восточном административном округе. Району соответствует одноимённое внутригородское муниципальное образование. Название дано в честь села Преображенское, где была резиденция Алексея Михайловича и Петра I.

На территории района находится историческое Преображенское кладбище.

На территории района, в Черкизово, располагается футбольный стадион «Локомотив», где выступает одноимённый клуб и проводятся матчи уровня вплоть до Лиги чемпионов УЕФА.

В районе имеется один православный храм — храм Ильи Пророка в Черкизове. Храм построен в 1690 году. В настоящее время, после ряда перестроек, — одноглавый храм с шатровой колокольней в русском стиле. Главный престол — Воздвижения Креста Господня. Приделы: Пророка Илии (южный) и Святителя Алексия, митрополита Московского (северный).

Вывод: анализ района месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о его хорошей коммерческой и инвестиционной привлекательности.

Локальное местоположение Объекта не накладывает ограничений на возможные варианты застройки.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- ✓ анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- ✓ определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- ✓ анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- ✓ анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- ✓ основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

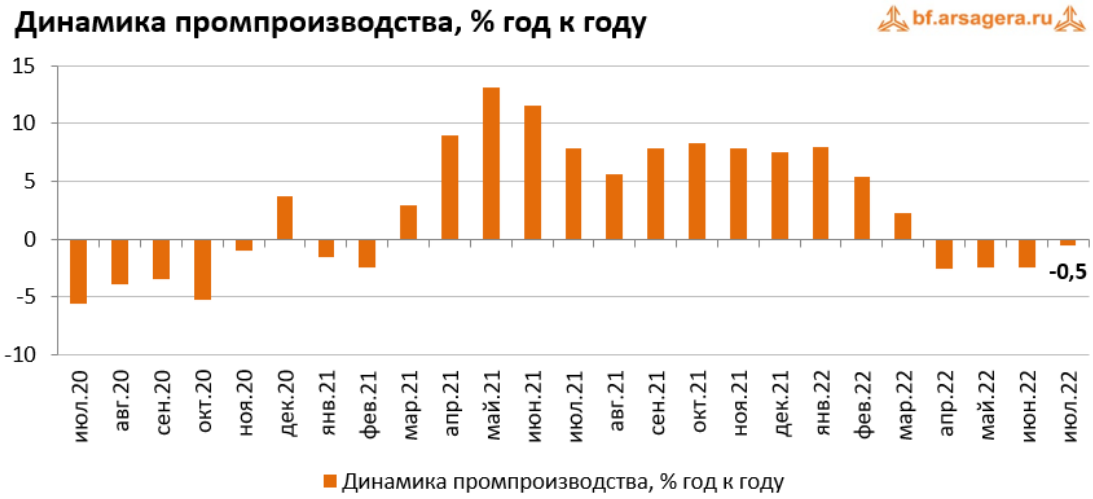
7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития в конце августа оценило снижение ВВП России в июле 2022 года в 4,3% (здесь и далее: г/г) после сокращения на 4,9% в июне. В целом за январь-июль снижение ВВП составило 1,1%. В докладе министерства отмечается, что в июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

Отметим, что в августе Росстат уточнил и произвел пересчет данных о промпроизводстве за 2021 год, а также в период с января по июнь 2022 года. Так, ведомство пересмотрело рост показателя в 2021 году с 5,3% до 6,4%. При этом рост за I полугодие 2022 года по отношению к соответствующему периоду 2021 года был пересмотрен на 1,3% с 2,0%.

По данным Росстата в соответствии с новой методикой, в июле 2022 года промышленное производство снизилось на 0,5% (г/г) по сравнению с сокращением на 2,4% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-июля 2022 года промпроизводство увеличилось на 1%.



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что сегмент **«Добыча полезных ископаемых»** замедлил рост до 0,9% после увеличения на 1,4% в июне. Снижение выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»** замедлилось до 1,1% после 4,7% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** выпуск снизился на 0,5% после снижения на 0,2% в июне. При этом падение в сегменте **«Водоснабжение»** замедлилось до 14,9% после 15,7% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'22	-2,8	-3,0	+2,1	-7,5
Май'22	-2,2	-3,5	+4,3	-4,2
Июнь'22	+1,4	-4,7	-0,2	-15,7
Июль'22	+0,9	-1,1	-0,5	-14,9
Январь-июль'22	**+2,6**	**+0,1**	**+0,3**	**-4,7**

Таким образом, замедлению спада совокупного индекса промышленного производства в июле способствовало, в первую очередь, значительное замедление снижения выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»**. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

bf.arsagera.ru Вид продукции	Январь-июль 2022	Июль 2022 / Июль 2021	Январь-июль 2022 / Январь-июль 2021
Добыча угля, млн тонн	242	-6,4%	-1,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	309	+2,9%	+3,3%
Природный газ, млрд м3	351	-24,5%	-8,8%
Сжиженный природный газ, млн тонн	19,1	+25,0%	+9,6%
Мясо скота, млн тонн	1,9	+6,4%	+7,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,9	+1,4%	+3,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,4	-21,3%	-3,7%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	105,0	-3,3%	-8,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,2	+6,3%	+8,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	15,3	+4,1%	+6,8%
Цемент, млн тонн	34,8	+1,6%	+7,7%
Бетон товарный, млн м3	28,9	+9,0%	+13,0%
Прокат готовый, млн тонн	36,4	-10,5%	-4,9%
Трубы стальные, млн тонн	7,3	+23,6%	+16,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	300,0	-80,6%	-64,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	80,5	-35,9%	-20,1%

В **добывающем сегменте** отметим сокращение в июле добычи **угля** и **природного газа** на 6,4% и 24,5% соответственно (при этом за семь месяцев добыча **угля** показывает снижение на 1,8%, а **природного газа** – снижение на 8,8%). В то же время добыча **нефти** и **СПГ** в июле увеличилась на 2,9% и +25% соответственно, а за январь-июль рост добычи в этих позициях составляет 3,3% и 9,6%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мяса оставалась положительной, причем производство **мяса скота** в июле выросло на 6,4% (с начала года рост выпуска составляет 7,2%), в то время как выпуск мяса птицы увеличился всего на 1,4% (за семь месяцев данная позиция показывает увеличение выпуска на 3,5%). В отличие от мясной продукции, выпуск **рыбы** в июле упал на 21,3%, а по итогам семи месяцев производство снизилось на 3,7%. Динамика производства **стройматериалов** оставалась положительной, при этом наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска **товарного бетона** (+9%), при этом рост с начала года составляет 13%. В свою очередь, наиболее скромную динамику производства показал **цемент** (+1,6% в июле, с начала года рост составляет 7,7%).

В тяжелой промышленности динамика выпуска оставалась преимущественно негативной. Отметим, что производство **готового проката** снизилось в июле на 10,5%. По итогам января-июля 2022 года производство этого вида продукции показывает сокращение на 4,9%. Динамика выпуска **стальных труб**, напротив, осталась положительной, причем темп роста оказался двузначным (+23,6%, с начала года рост на 16,3%). В производстве **автомобилей** ситуация с выпуском остается критической. Так, падение выпуска **грузовых автомобилей** составило 35,9%, а выпуск **легковых авто** обвалился на 80,6%. При этом падение выпуска **легковых авто** с начала года ухудшилось и показывает 64,2%, а падение производства **грузовых авто** – на 20,1%. Столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабным сокращением поставок в страну

автокомпонентов большинством мировых автоконцернов, а также приостановкой на неопределенный срок своих локальных производств.

В конце августа Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2022 года. Этот показатель составил 16,59 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 12,56 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 32%.

bf.arsagera.ru

Показатель	IП 2022 г.	Справочно: IП 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+16 588,0	+12 563,3
Доля убыточных предприятий	29,7%	28,8%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

bf.arsagera.ru

Вид деятельности	Сальдированный результат в IП 2022 г., млрд руб.	IП 2022 г. / IП 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+438,9	+38,9%
Добыча полезных ископаемых	+3 386,9	+25,4%
Обрабатывающие производства	+5 626,9	+49,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+769,2	+31,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+533,0	+7,2%
Водоснабжение	+29,8	-28,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3650,3	+22,8%
Строительство	+200,4	> в 3,2 раза
Транспортировка и хранение	+925,2	> в 2,1 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-2,1	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-24,0	-
Информация и связь	+153,7	-41,1%
Гостиницы и предприятия общественного питания	33,5	+88,4%

По итогам I полугодия 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказались следующие сектора: **Почтовая связь и курьерская деятельность**, убыток которого составил 24 млрд руб., а также **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте**, показавшие убыток в 2,1 млрд руб. (он сократился с 3,4 млрд по итогам января-мая). Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. **Добывающие предприятия** увеличили свой финансовый результат на 25,4% (при этом темп роста замедлился с 43,9% по итогам 5 месяцев). Вид деятельности **Строительство**, имеющий невысокую базу показателя, нарастил свой финансовый результат в 3,2 раза. Также значительный рост с учетом своей базы продемонстрировали виды деятельности **Обрабатывающие производства** и **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (наряду с **Добычей**, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату). Они нарастили сальдированный финансовый результат на 49,2% и 22,8% соответственно. Также следует отметить **Сельское хозяйство**, которое нарастило финансовый результат на 38,9% (рост замедлился с 50,9% по итогам января-мая). С другой стороны, отрасли **Информация и связь**, а также **Водоснабжение** отразили снижение

положительного сальдированного финансового результата (на 41,1% и 28,8% соответственно).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в августе традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен в усеченном виде (без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора).

В своем обзоре из ключевых тенденций июля ЦБ отмечает ускорение **розничного кредитования** до 1% после 0,4% месяцем ранее. При этом увеличились выдачи как потребительских, так и ипотечных кредитов, в том числе в рамках госпрограмм. Общий объем кредитов физическим лицам по состоянию на 1 августа составил 25,8 трлн руб. Рост **корпоративного кредитования** также значительно ускорился (на 600 млрд руб., до 1,2% после 0,1% в июне) при сохранении тенденции к девалютизации портфеля. Общий объем корпоративного кредитного портфеля на 1 августа составил 52,2 трлн руб. Со стороны **привлечения средств** отметим рост фондирования со стороны **юридических лиц** на 1,5% (+544 млрд руб.), в большей степени у компаний нефтегазовой отрасли. Происходил рост рублевых остатков на счетах (+736 млрд руб.), тогда как валютные продолжали сокращаться (-3,8 млрд долл., или 192 млрд руб.). Общий объем средств юридических лиц на 1 августа составил 38,7 трлн руб. **Средства населения** в июле увеличились на 0,5% (+158 млрд руб.) за счет рублевых остатков (+313 млрд руб. или 1,1%), в то время как валютные сокращались (-3 млрд долл., или 156 млрд руб.). ЦБ отмечает, что данная тенденция связана с политикой банков по девалютизации и повышенным спросом на валюту в сезон отпусков. Общий объем средств физических лиц на счетах (без учета эскроу) по состоянию на 1 августа составил 33,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что все недели августа имели дефляционную динамику, находившуюся в диапазоне от 0,08% до 0,16%. На момент выхода данного обзора Росстат еще не опубликовал итоговую оценку динамики цен за август, однако на основании недельных данных предварительно можно оценить, что цены за месяц снизились на 0,52%. С начала года по конец августа, по предварительным данным, цены выросли на 10,38%, а в годовом выражении рост цен мог замедлиться до 14,3% после 15,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2021	2022
Май	0,74%	0,12%
Июнь	0,69%	-0,35%
Июль	0,31%	-0,39%
Август	0,17%	-0,52%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне некоторого снижения средней цены на нефть по итогам августа, курс рубля продолжил слабеть, при этом среднее значение за август составило 60,4 руб. после 58,2 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'22	71,0	63,1	63,3
Июнь'22	63,1	51,2	57,2
Июль'22	51,2	61,3	58,2
Август'22	61,3	60,4	60,4

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в июле традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-июля 2022 года.

bf.arsagera.ru

Показатель	Январь-июль 2021	Январь-июль 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, $ млрд	50,2	166,6	> в 3,3 раза
Баланс товаров и услуг	75,7	192,4	> в 2,5 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-25,6	-25,8	+0,8%
	1.09.21	**1.09.22**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, $ млрд	618,2	565,7	-8,5%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России продолжил рост и составил $166,6 млрд, увеличившись в 3,3 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что такая динамика определялась в результате расширения положительного сальдо совокупного баланса товаров и услуг, обусловленного значительным ростом стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимости товарного импорта. Кроме того, регулятор сообщил, что положительное сальдо финансового счета платежного баланса сформировалось за счет как снижения обязательств перед нерезидентами, так и роста иностранных финансовых активов экономики.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 сентября на годовом окне их объем снизился на 8,5% до $565,7 млрд.

Выводы:

- ВВП по итогам июля 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 4,3% после сокращения на 4,9% в июне. По итогам семи месяцев 2022 года ВВП сократился на 1,1%;
- Промпроизводство в июле 2022 года в годовом выражении сократилось на 0,5% после снижения на 2,4% в июне, при этом по итогам января-июля промпроизводство показывает рост на 1%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в I полугодии 2022 года составил 16,6 трлн руб., показав рост на 32% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- На потребительском рынке в августе 2022 года была зафиксирована дефляция (предварительно - в размере 0,52%) после снижения цен на 0,39% в июле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября замедление инфляции предварительно можно оценить до 14,3% после 15,1% по состоянию на 1 августа. С начала года к концу августа 2022 года инфляция составила 10,38%;
- Среднее значение курса доллара США в августе 2022 года увеличилось до 60,4 руб. после 58,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара также составил 60,4 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июля 2022 года выросло в 3,3 раза до $166,6 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 сентября на годовом окне сократился на 8,5% и составил $565,7 млрд.

Источник информации:
https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2022/

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, котельные, трансформаторные подстанции, церкви, аэропорты и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки, как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости офисного субрынка.

7.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

По итогам января - июня 2022 года совокупный объем офисных площадей на московском рынке составил 17,6 млн кв. м, из которых 5,05 млн кв. м – офисы класса А, 12,6 млн кв. м – класса В. В первой половине текущего года общее количество офисных площадей, введенных в эксплуатацию, составило 37,8 тыс. кв. м. Доля вакантных площадей достигла уровня 11,5% в помещениях класса А и 6,4% класса В.

В первой половине 2022 года было введено в эксплуатацию всего три объекта. Это бизнес-центр Trend Line площадью 11,5 тыс. кв. м, БЦ Jazz (13,4 тыс. кв. м) и БЦ «Прайм Тайм» (12,9 тыс. кв. м). Если в I полугодии 2021 года общий объем ввода составил 446 тыс. кв. м, то к июлю текущего года он достиг всего 38 тыс. кв. м.

Эксперты Knight Frank объясняют, что большой объем площадей, введенных в эксплуатацию в сравниваемом периоде 2021 года, был достигнут благодаря двум крупным проектам – «Ростех-Сити» (174 тыс. кв. м) и «Сбер-Сити» (128 тыс. кв. м). А в этом году в связи со сложившейся экономической ситуацией многие проекты были приостановлены. Динамика основных показателей IV квартала 2021 и I полугодия 2022 годов приведена в таблице ниже.

Основные показатели. Динамика*

		2021	1 пол. 2022
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		17 585	17 623
в том числе:	Класс А	5 050	5 050
	Класс В	12 535	12 573
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²		587,4	37,8
в том числе:	Класс А	456,1	0
	Класс В	131,3	37,8
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,5	11,5
	Класс В	5,6	6,4
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А***	25 827	28 079
	Класс В	17 556	17 525
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год**	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

* По сравнению с IV кварталом 2021

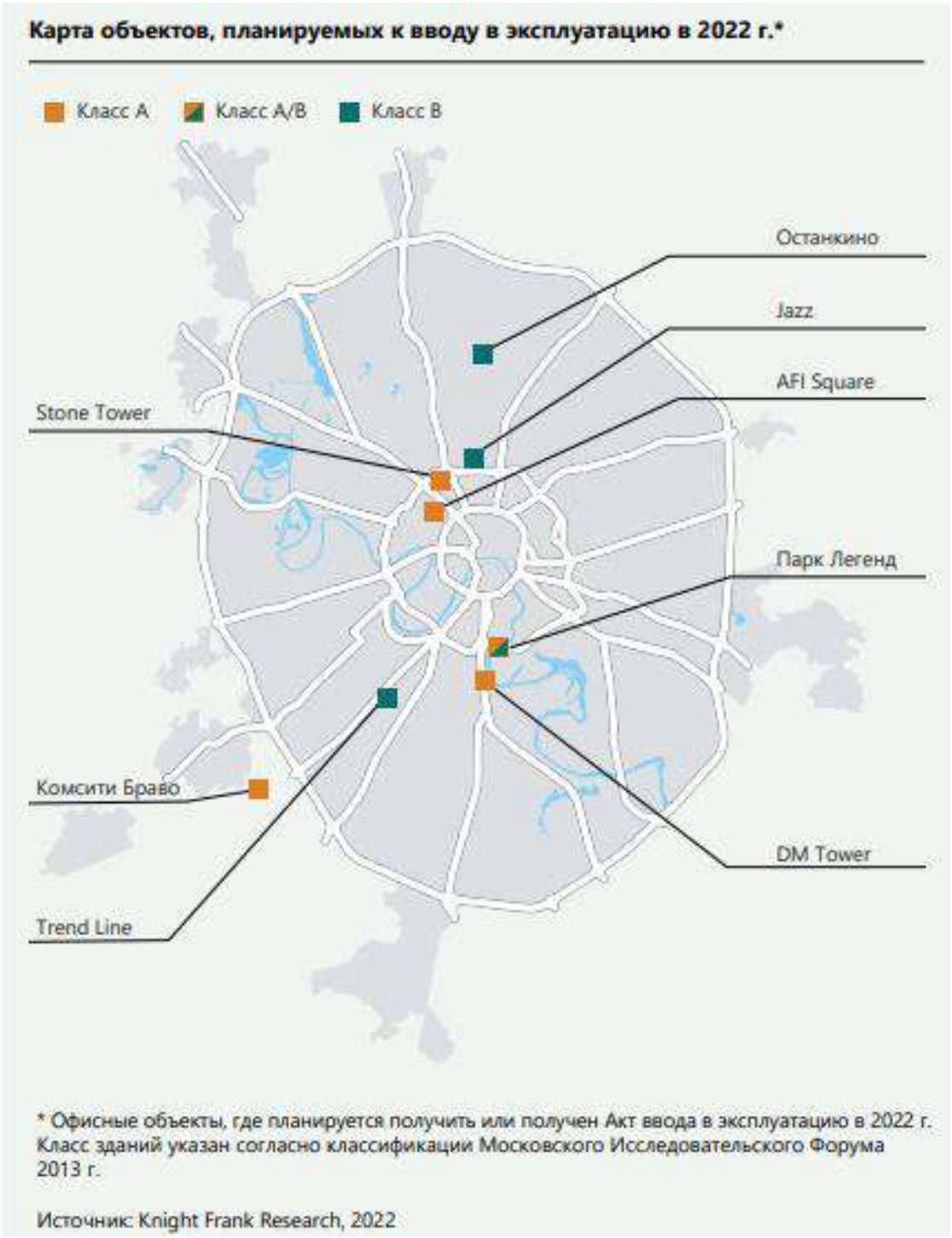
** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

*** В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 45 932 руб./м²/год

Источник: Knight Frank Research, 2022

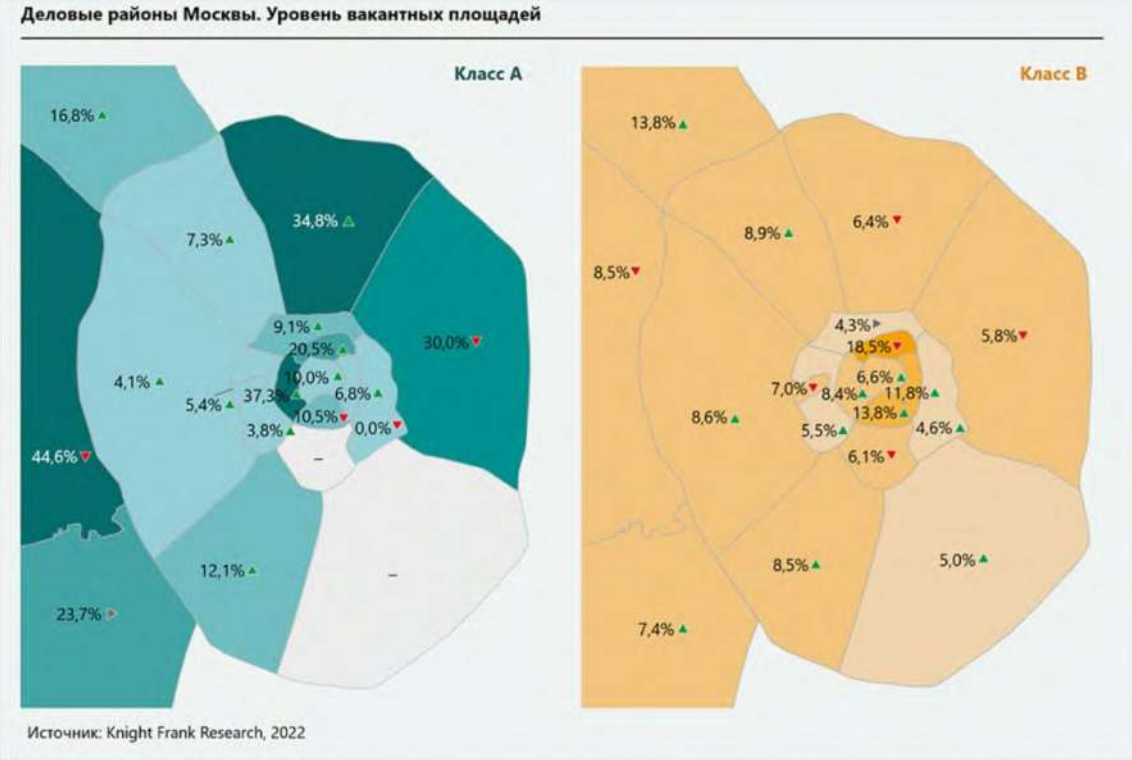
Источник: Knight Frank Research

Согласно прогнозам, до конца года на рынке может появиться всего 220-240 тыс. кв. м новой офисной недвижимости. Среди объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию до конца 2022 года, БЦ «Парк Легенд» (92 тыс. кв. м), DM Tower (35 тыс. кв. м), Tower A (площадь 14 тыс. кв. м в составе офисного квартала STONE Towers) и другие. Доля класса А в данных объектах будет по-прежнему превалировать и составит 60–70% от всего объема. На рисунке ниже представлена карта объектов, планируемых к выходу на рынок в 2022 году (на схеме показаны объекты, в которых в этом году планируется получить или уже получен Акт ввода в эксплуатацию).



Источник: Knight Frank Research

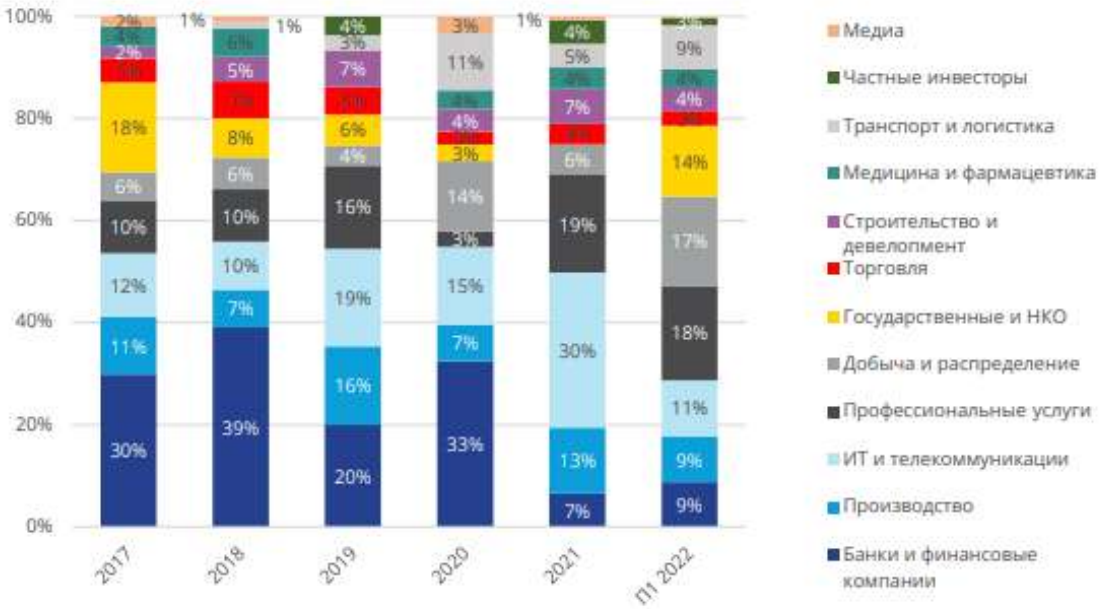
Свободными на рынке оказалось около 11,5% офисных площадей класса А (582 тыс. кв. м). Это почти на 100 тыс. кв. м больше, чем в предыдущем квартале и 6,4% площадей класса В (799 тыс. кв. м). Уровень вакансии в офисах класса А и В по районам Москвы представлен на рисунках ниже.



Источник: Knight Frank Research

Объем спроса по итогам полугодия оценивается в 556 тыс. кв. м, что на 20% ниже аналогичного показателя I полугодия 2021 г. Такое снижение вызвано спадом деловой активности в ожидании стабилизации экономической ситуации в целом. Основной драйвер спроса - IT-компании, чья доля по итогам прошлого года достигала 30%, уступил место отечественным организациям, предоставляющим профессиональные услуги (18%). Далее следуют энергетические компании (17%), а также подразделения в составе государственных структур (14%). Распределение по объемам спроса по направлениям деятельности компаний представлено на диаграмме ниже.

рафик 6
аспределение спроса по бизнес-секторам компаний
сточник: Nikoliers



Источник: Nikoliers

В премиальных объектах Москвы зафиксирован рост вакансии. По итогам января – июня доля свободных площадей в этом сегменте увеличилась до 13% (+3,7 п.п.). Во II квартале доля свободных площадей в классе А в пределах МКАД возросла до 8,9% (+2 п.п.). Это связано с уходом с российского рынка иностранных компаний и крупных игроков сектора технологий, медиа и телекоммуникаций, повлекшим более активное высвобождение площадей качественных бизнес-центров в ключевых деловых районах (либо оптимизации занимаемых площадей). Ключевые сделки на офисном рынке Москвы за период январь – июнь представлены в таблице ниже.

Таблица 2
Ключевые сделки на офисном рынке Москвы П1 2022 г.
Источник: Nikoliers

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
Сибур	22 668	Продажа	Негоциант	Большая Якиманка ул., вл. 2	B+
Университет Синергия	10 398	Новая аренда	РТС Нагатинский	Хлебозаводский пр., 7, стр. 10	B+
ТЭК Мосэнерго	6 453	Новая аренда	Дом Парк Культуры	Зубовский б-р, 11А	A
Новапорт Холдинг	6 334	Новая аренда	Большая Ордынка, 40, стр. 2	Большая Ордынка ул., 40, стр. 2	A
Конфиденциально	6 217	Новая аренда	Атлантик	Можайский Вал ул., 8	A
Конфиденциально	6 106	Новая аренда	Чистопрудный 8	Чистопрудный б-р, 8, стр. 1	B+
Фонбет	4 500	Новая аренда	Николоямская ул., 24, стр. 1	Николоямская ул., 24, стр. 1	B+
Сберлогистика	4 393	Новая аренда	Газойл плаза	Наметкина ул., 12А	B+
Тинькофф	4 092	Субаренда	SOK Арена Парк	Ленинградский пр-т, 36, стр. 10	A

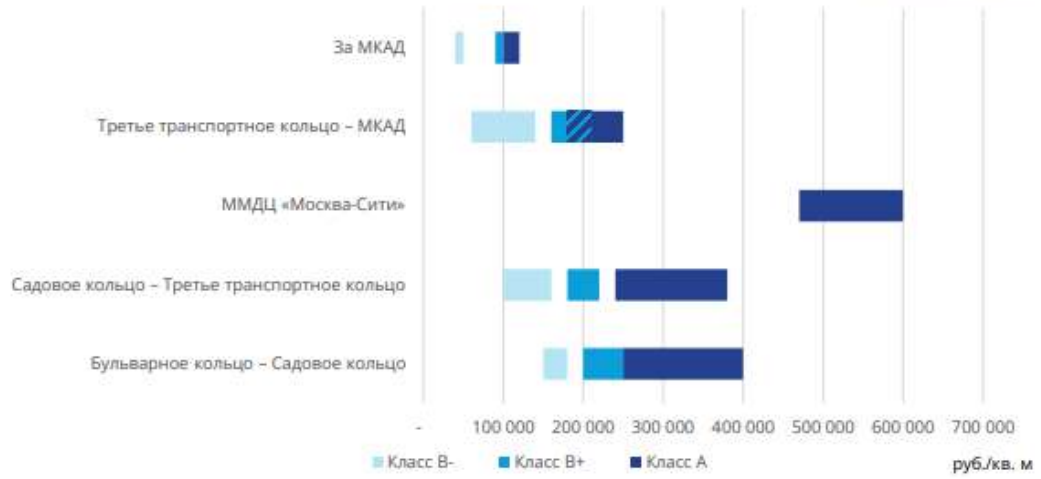
Источник: Nikoliers

В силу сложившейся геополитической ситуации и сокращения операционной деятельности компании были вынуждены предлагать часть своих офисных площадей в субаренду. Наблюдается тенденция роста частичного либо полного отказа от уже занимаемых помещений, большая часть которых может выйти на рынок аренды во II полугодии 2022 г. Потенциальный объем данных помещений оценивается в 185 тыс. кв. м.

В целом объем предложения в субаренду, появившийся на рынке за последние несколько месяцев, возрос в 3 раза и предлагается, по словам экспертов, на достаточно выгодных условиях. Эксперты прогнозируют, что до конца года общий рост вакансии продолжится. По итогам II квартала 2022 г. показатель субаренды на рынке столицы превысил 200 тыс. кв. м. Основной объем площадей, реализуемых в субаренду, располагается в Москва-Сити, Белорусском деловом районе и деловом «коридоре» на Ленинградском проспекте.

Несмотря на растущую долю вакантных площадей ряд девелоперов старается удержать арендные ставки на текущем уровне, однако в некоторых бизнес-центрах ставки все же выросли. По итогам I полугодия 2022 г. средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы зафиксировались на уровне 28 145 руб./кв. м/год в классе А и 18 939 руб./кв. м/год в классе B+/-. Диапазоны цен продаж по классам в субрынках Москвы и их динамика представлены на рисунке ниже.

График 8
Диапазоны цен продаж по классам в субрынках Москвы
Источник: Nikoliers



Источник: Nikoliers

Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 9 Премиум	17,5%	4,3%	4,3%	43 198	32 116	27 552
1-14 (кроме Премиум) ЦДР	5,8%	6,5%	5,4%	36 260	24 756	22 993
15 Москва-Сити	3,6%	4,3%	-	40 783	37 371	-
16 Ленинградский	11,1%	5,7%	3,4%	34 002	26 007	15 091
17 Сущевский	14,0%	4,7%	4,9%	22 551	20 150	22 726
18 Электрозаводский	30,8%	14,1%	7,1%	15 181	12 502	13 580
19 Тульский	4,9%	8,8%	4,0%	33 167	17 769	14 446
20 Ленинский	5,5%	3,4%	7,1%	20 585	20 000	15 251
21 Кутузовский	1,5%	4,9%	0,6%	32 910	27 030	16 091

Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Север	94,0%	7,8%	6,7%	19 285	13 540	10 812
Северо-восток	-	11,2%	1,9%	-	18 358	10 812
Северо-запад	9,0%	9,9%	3,2%	11 850	9 711	10 015
Запад	3,4%	8,0%	3,4%	36 484	15 250	12 274
Восток	-	5,5%	6,2%	-	13 279	9 935
Юг	-	8,6%	8,9%	-	13 856	18 779
Юго-восток	-	7,5%	7,5%	-	11 637	11 023
Юго-запад	30,8%	14,1%	7,1%	17 470	14 042	7 289

*Без учета эксплуатационных расходов, НДС (20%) и коммунальных платежей.

Источник: Nikoliers

Несмотря на сложившуюся экономическую ситуацию большинство арендодателей пока что не готовы идти на уступки и пересматривать коммерческие условия из-за роста затрат и возможных рисков. Поэтому на офисном рынке наблюдается умеренный рост доли вакантных площадей одновременно с поступательным увеличением запрашиваемых ставок аренды.

Эксперты рынка утверждают, что офисные помещения без отделки стали менее привлекательными для потенциальных арендаторов из-за ограниченности в выборе ассортимента под отделку и мебели, а также роста цен на строительные материалы. В свою очередь собственники не готовы инвестировать в отделку из-за имеющихся рисков.

По-прежнему востребованными остаются гибкие рабочие пространства благодаря своей привлекательности в вопросах аренды и возможности выбора сроков договоров. Данный тип помещений все чаще стал привлекать внимание госсектора и добывающих компаний.

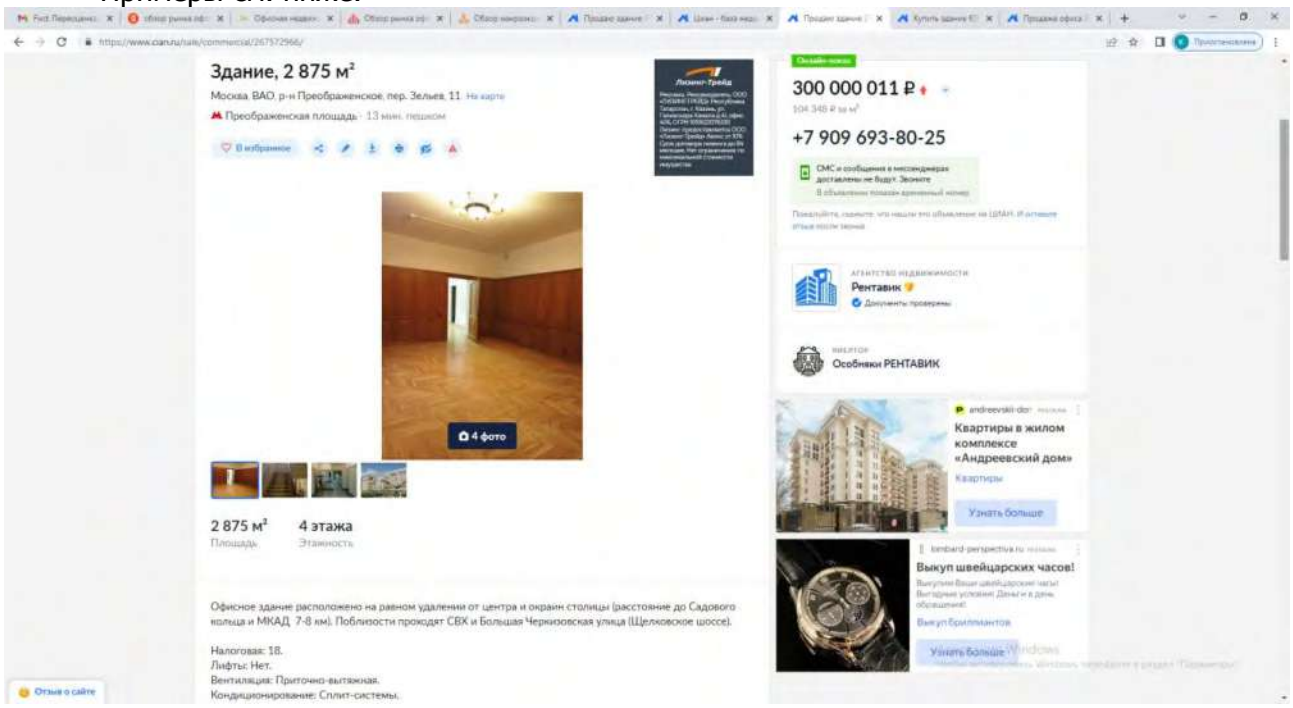
С учетом экономических реалий в ближайшем периоде продолжится одновременный рост доли вакантных площадей и средневзвешенного показателя ставки аренды. Директор департамента офисной недвижимости Knight Frank Мария Зимина прогнозирует, что к концу II полугодия рост ставки остановится и начнет снижаться быстрее, чем на рынке перестанут появляться новые вакансии. Количество офисов, которые потенциально могут освободится после ухода иностранных компаний ограничено, поэтому предел высвобождения таких площадей не превысит 5-10% от всей офисной недвижимости класса А. Впоследствии эти площади может забрать крупный российский бизнес и госструктуры.

Источник информации: https://corp.wtcmoscow.ru/services/international-partnership/actual/ofisnaya-nedvizhimost-v-1-polugodii-2022/

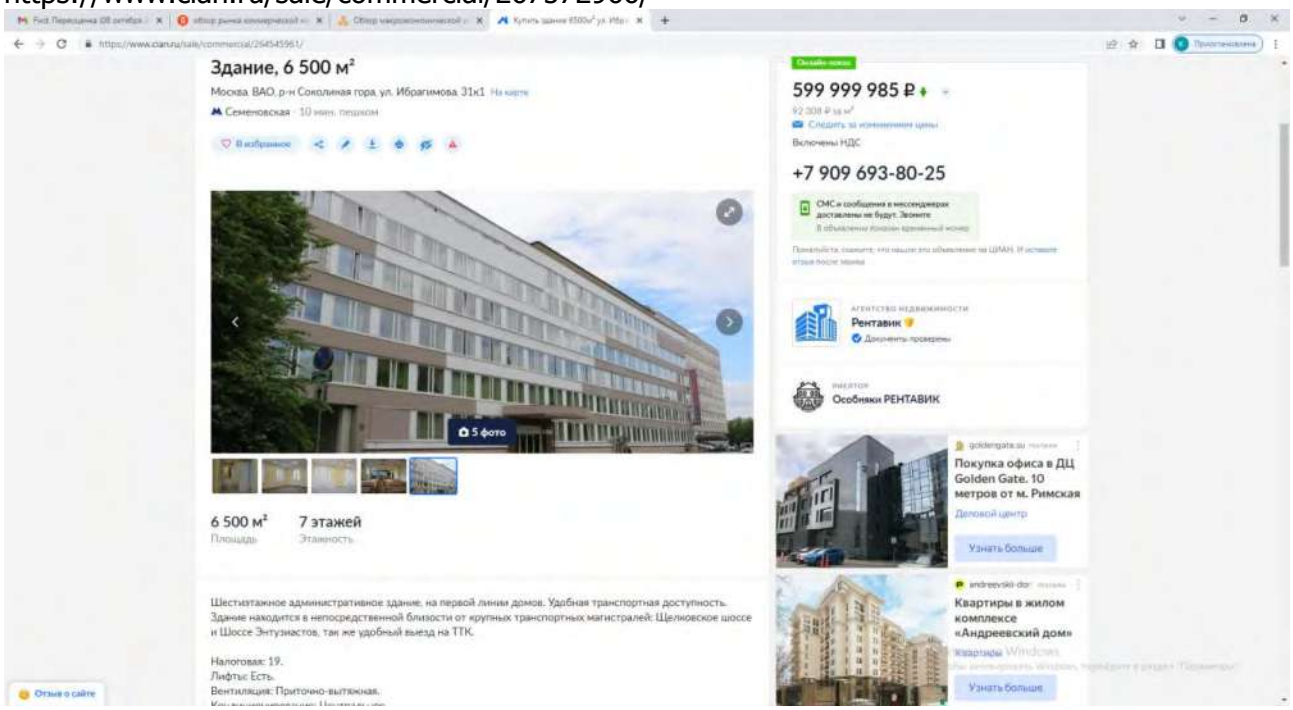
Оценщиком были проанализированы данные о сделках купли-продажи объектов офисного назначения в ВАО г. Москвы, предшествующую дате оценки.

По данным собственных исследований Оценщика стоимость (цена предложения) административных зданий в ВАО г. Москвы варьируется в диапазоне: от 55 тыс. руб./кв.м до 154 тыс. руб./кв.м, - в зависимости от расположения объекта, его технического состояния, оснащенности.

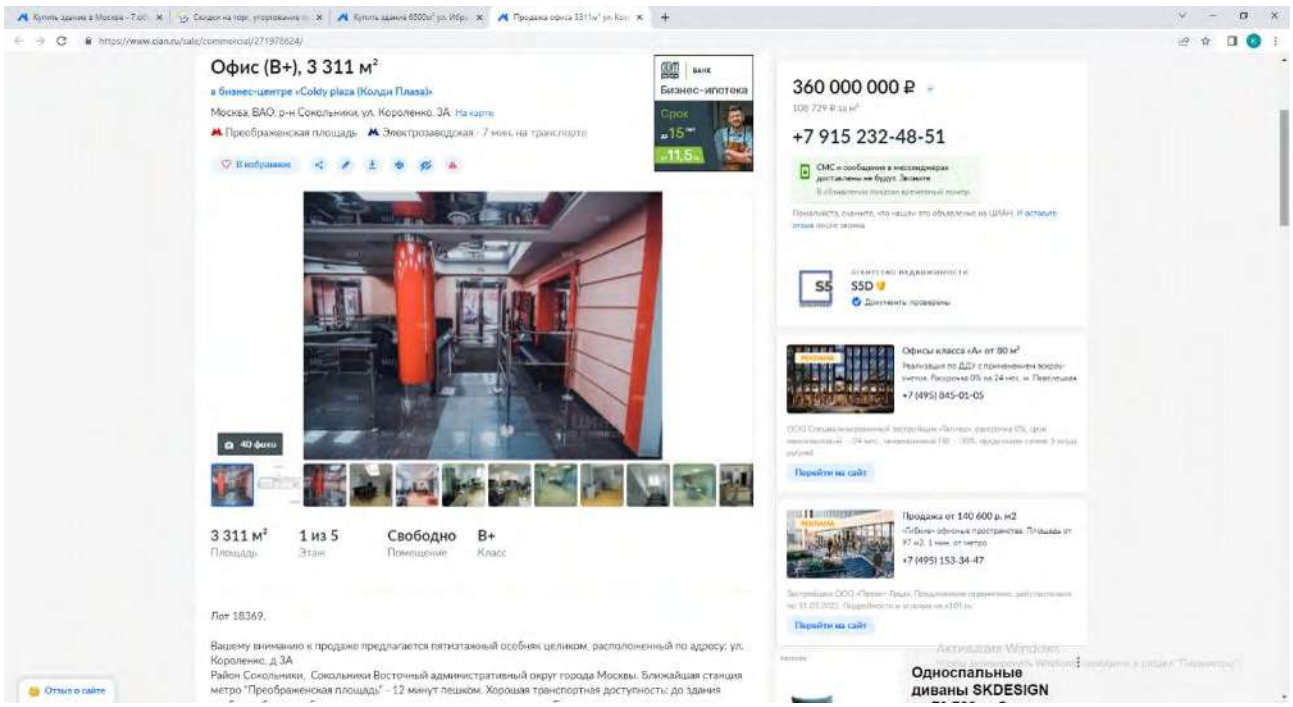
Примеры см. ниже.



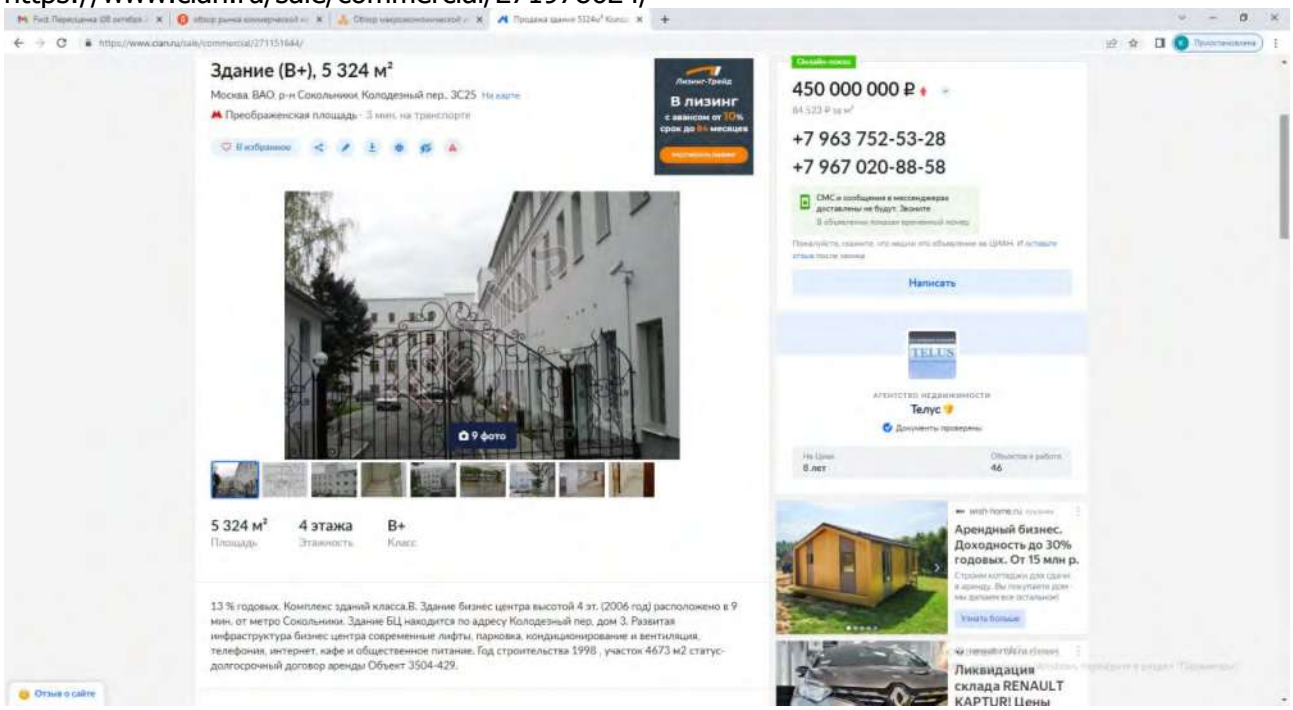
https://www.cian.ru/sale/commercial/267572966/



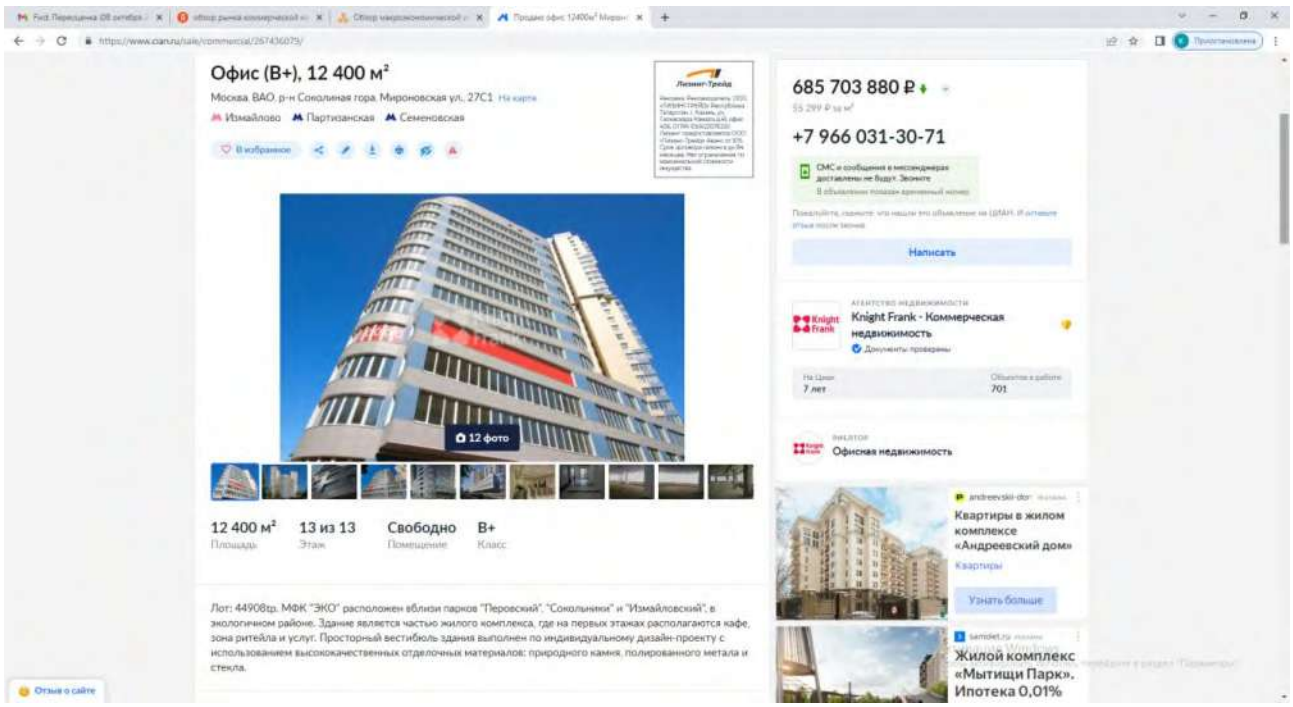
https://www.cian.ru/sale/commercial/264545961/



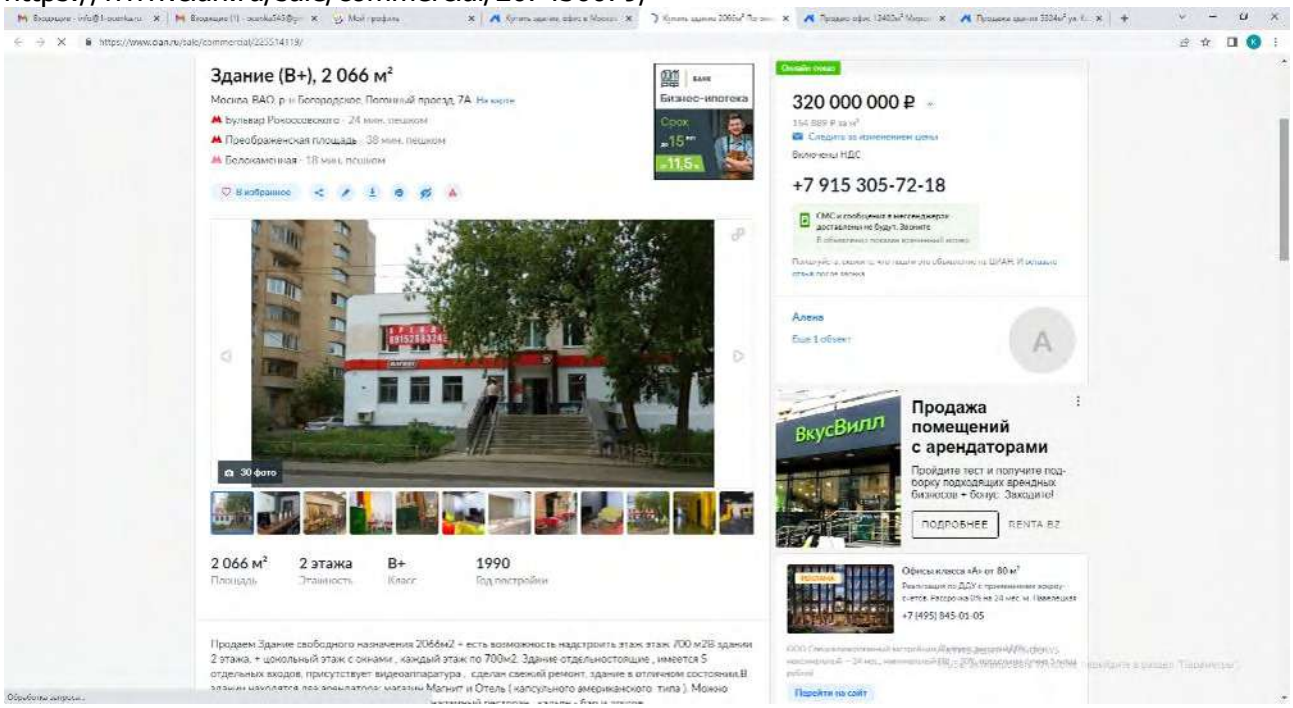
https://www.cian.ru/sale/commercial/271978624/



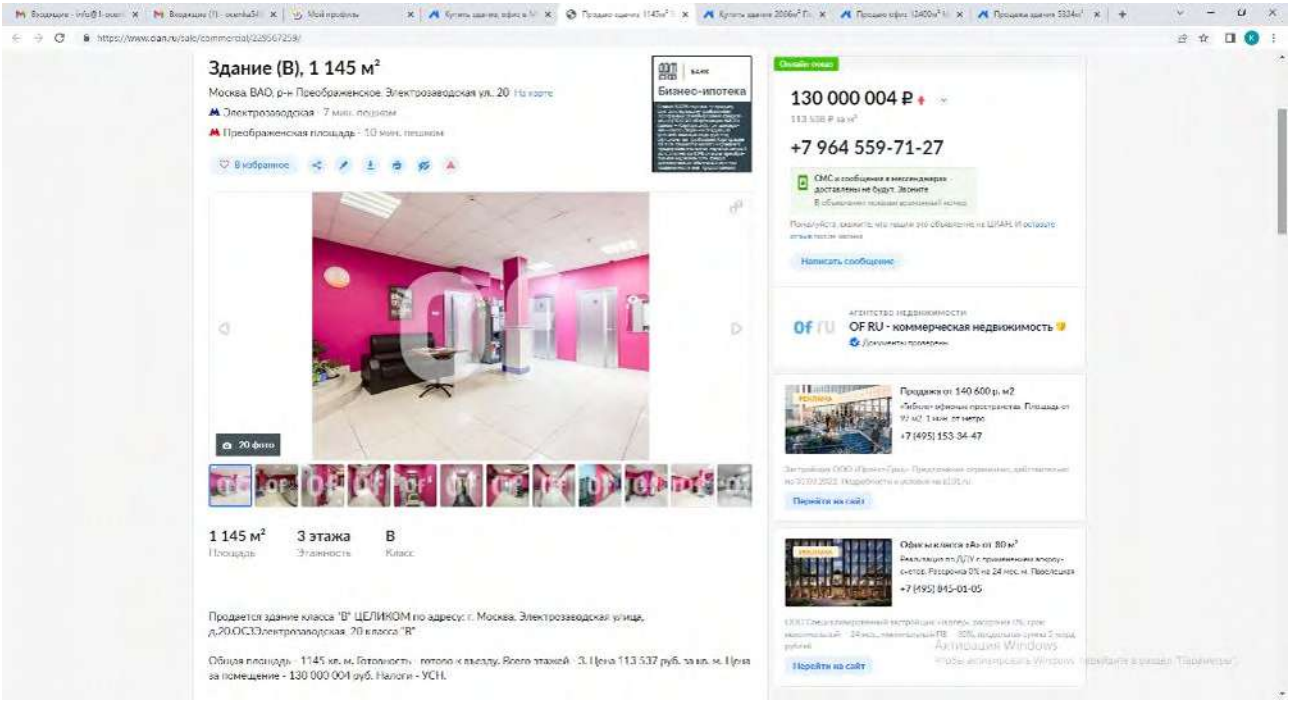
https://www.cian.ru/sale/commercial/271151644/



https://www.cian.ru/sale/commercial/267436079/



https://www.cian.ru/sale/commercial/225514119/



https://www.cian.ru/sale/commercial/229567259/

7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

КАЧЕСТВО ПРАВ

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемый объект и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Отличие цены предложения от цены сделки

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемому.

Величины дисконта приведены на рис. ниже.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,86	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,94	0,87	0,89	0,86	0,84
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88

01.07.2022

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж объектов офисного назначения показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- ✓ престижность района;
- ✓ доступность;
- ✓ качество окружения.

Престижность района

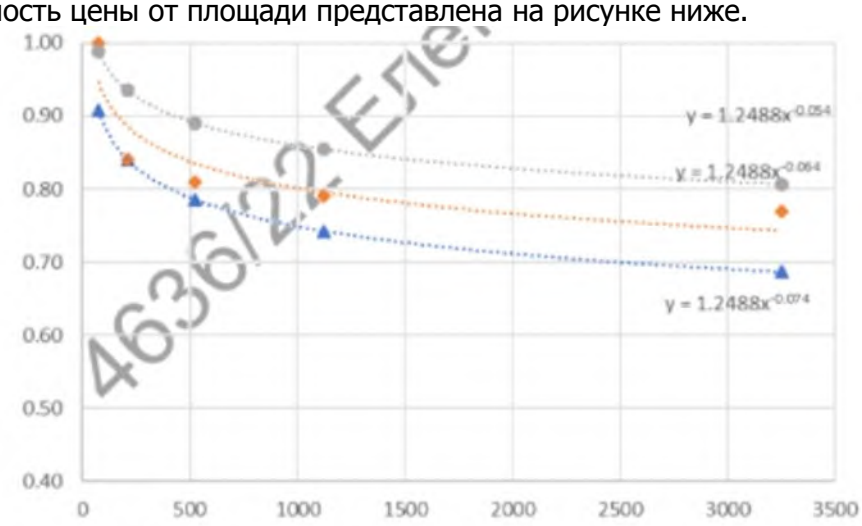
Престижность района характеризуется также и уровнем ставок аренды на коммерческие помещения.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Зависимость цены от площади представлена на рисунке ниже.



4636/22-Еле

Рисунок 131. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, г. Москва и Московская область, арендные ставки. Расширенный интервал.

Техническое состояние

Величины поправок приведены на рис. ниже.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,96	**0,89**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	**1,06**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,19	**1,12**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,14	**1,08**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

7.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен.
- Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).
- Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости.
- Цены предложения (без учета скидки на торг и прочих условий рынка) административных зданий в ВАО г. Москвы варьируются в диапазоне: от 55 тыс. руб./кв.м до 154 тыс. руб./кв.м, - в зависимости от расположения объекта, его технического состояния, оснащенности.

7.6 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта недвижимости превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки.

Одним из основных параметров, оказывающих влияние на ликвидность объекта недвижимости, является его принадлежность к тому или иному сегменту рынка. В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различный. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- местоположение;
- физические характеристики объекта (наличие и текущее состояние инженерных коммуникаций);

- размер объекта;
- состояние рынка недвижимости в регионе.

Вопрос оценки ликвидности достаточно сложный, так как количественных методик оценки ликвидности нет, поэтому на практике предлагается характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи объекта.

Исходя из результатов консультаций с операторами рынка коммерческой недвижимости, Оценщик выяснил, что объекты недвижимости, аналогичные объекту оценки по размерам и остальным характеристикам, обладают средней инвестиционной привлекательностью.

Среднерыночный срок экспозиции объекта оценки, в сложившихся экономических условиях, может составлять от 4 до 6 месяцев (источник: АН «Бекар», отдел коммерческой недвижимости, тел. 324-31-31; АН «ВМБ ТРАСТ», тел. 331-06-06, АН «Олимп 2000», тел. 325-98-20).

Рассмотрим основные факторы, влияющие на ликвидность объекта оценки.

- Местоположение — один из наиболее важных факторов. Местоположение Объектов коммерчески привлекательно, особенно благоприятно для размещения офисной застройки.
- Физические характеристики объекта оценки. Объекты оценки обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.
- Состояние рынка недвижимости. На данный момент рынок коммерческой недвижимости г. Москвы характеризуется оживлением после затяжной стагнации. На рынке ожидается рост цен предложения в связи с имеющимся отложенным спросом.

Выводы: Учитывая индивидуальные особенности оцениваемого имущества (привлекательное месторасположение, хорошую транспортную доступность, принадлежность к сегменту высококлассной офисной недвижимости, удовлетворительное техническое состояние, умеренный масштаб и др.), а также текущие рыночные тенденции (рынок по реализации аналогичного имущества развит хорошо, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер и др.), типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции, по мнению оценщика, составит более 6-9 месяцев.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта 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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
- 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.
- 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.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.

4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки 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.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

С законодательной точки зрения Объект – нежилое здание с земельным участком, выделенным для его эксплуатации. Текущее использование в соответствии с функциональностью здания – административное здание.

Вывод: в соответствии с характеристиками оцениваемых помещений (Объекта) и цели данного Отчета, оценка стоимости будет произведена для них в состоянии «как есть».

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- ✓ оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- ✓ оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- ✓ оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;

- ✓ оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- ✓ оценка величины накопленного износа;
- ✓ оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- ✓ оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

В данном случае Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода для оценки зданий. Это решение связано с высоким уровнем неопределенности по ключевым параметрам расчета, обусловленной следующими существенными обстоятельствами.

Как известно, для оценки объекта недвижимости по затратному подходу, необходимо определить стоимость передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки, а также рассчитать затраты на воспроизводство/замещение улучшений, существующих на рассматриваемом земельном участке.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

В данном случае Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода для оценки зданий. Это решение связано с высоким уровнем неопределенности по ключевым параметрам расчета, обусловленной следующими существенными обстоятельствами.

Как известно, для оценки объекта недвижимости по затратному подходу, необходимо определить стоимость передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки, а также рассчитать затраты на воспроизводство/замещение улучшений, существующих на рассматриваемом земельном участке.

При этом в рамках оценки стоимости прав на земельные участки:

1. аналогов по земельному участку (с учетом масштаба, местоположения и назначения) не выявлено; в данном случае Оценщику не удалось подобрать для оценки земельного участка достаточное количество прямых аналогов, - земельных участков, предназначенных под строительство административно-торговых зданий;

2. вообще, рынок земельных участков в г. Москве не развит; это выражается в небольшом, а точнее, в мизерном (относительно емкости рынка) количестве предложений по участкам, свободным от застройки; в значительном разбросе цен на предлагаемые к продаже земельные участки, в отсутствии (в том числе и у представителей продавца) данных об основных ценообразующих факторах, усложнен доступ к информации об участках, предлагаемых к продаже;

3. существует неопределенность с параметрами оцениваемого земельного участка (отсутствие кадастровой справки), которая не позволяет определить максимально допустимую величину общей площади зданий, которые можно возвести на данном земельном участке, что не позволяет доказательно провести его оценку; более того, даже при наличии кадастровой справки невозможно говорить о законодательно установленных ограничениях по площади возводимых зданий (практика строительства в г. Москва показывает, что не являются редкостью факты строительства объектов, площадью большей, чем установлено документами кадастрового учета для данного местоположения);

4. расчетные модели косвенных методов оценки земельных участков обладают высоким уровнем чувствительности к исходным данным;

5. изложенные выше факторы приводят к тому, что погрешность результата оценки рыночной стоимости земельного участка составляет не менее 40%;

Обозначенный выше уровень погрешности расчетов мог бы быть приемлемым для оценки на несформировавшемся рынке, но не при оценке здания административного назначения в Москве.

Таким образом, в связи с невозможностью подобрать аналоги для корректной оценки земельного участка, относящегося к рассматриваемому объекту недвижимости, а также с высоким уровнем субъективности определения величин ключевых параметров расчетов по затратному подходу, оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода зданий для того, чтобы не искажать итоговый результат оценки промежуточными значениями, имеющими высокий уровень погрешности.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел не возможным применить затратный подход для оценки рыночной стоимости объектов оценки.

Согласно Задания на оценку, Оценщикам необходимо выделить стоимость прав на земельный участок, в связи с этим, расчет стоимости улучшений в рамках затратного подхода был приведен справочно.

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- ✓ скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- ✓ согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- ✓ исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- ✓ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- ✓ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании р. III Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», к оценке стоимости Объекта будут применены затратный (справочно), сравнительный и доходный подходы к оценке.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

8.4.1.1 Методология затратного подхода

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости V_L права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK}, или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr.

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя их вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1+Pr) \times (1-AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1+Pr) \times (1-AD)],$$

где:

V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;

V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);

V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;

AD – накопленный износ и устаревания объекта оценки, %;

Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

$НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

8.4.1.2 Расчет стоимости имущественных прав на земельный участок

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Для целей данного Отчета, Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка методом выделения.

8.4.1.3 Методика расчета рыночной стоимости права земельным участком методом выделения

Стоимость земельного участка без улучшений (V_L) определяется через разность рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса и общих затрат инвестора на возведение объекта:

$$V_L = V_o - V_b,$$

где V_L - стоимость земельного участка без улучшений;

V_o - рыночная стоимость земельно-имущественного комплекса;

V_b - общие затраты потенциального Инвестора на возведение объекта недвижимости (или, как вариант, на его ремонт/ реконструкцию).

Для определения стоимости (V_o) на начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

Определение стоимости единого объекта недвижимости «земля+строение» (V_o)

Оценщик проводит в рамках сравнительного и доходного подходов в Разделах 8.4.2 и 8.4.3 настоящего Отчета.

Табл. 8

Наименование показателей и индексов	Объект оценки
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости «земля+строение», руб.	**464 150 000**
Полная восстановительная стоимость объекта на дату проведения оценки, руб.	186 730 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	**277 420 000**

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, составит: 277 420 000 руб.

8.4.1.4 Расчет затрат на замещение объекта оценки

Сметная стоимость строительства

Сметная стоимость строительства по методам расчета и экономическому содержанию состоит из прямых затрат *(ПЗ),* накладных расходов *(НР)* и сметной прибыли *(СП*):

$$ССС = ПЗ + НР + СП.$$

В современной практике оценки применяют следующие методы определения сметной стоимости строительства:

- метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

При заданной цели оценки и наличии исходной информации, наиболее предпочтительным и общепримененимым методом определения сметной стоимости строительства (стоимости нового строительства), является метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Сметная стоимость строительства в данном методе определяется из выражения

$$ССС = С_{1П} \times N,$$

где: $С_{1П}$ - стоимость единицы потребительских свойств;
N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина сметной стоимости.

Учитывая, что объект недвижимости относится к объектам административно-офисного назначения, для расчета общей сметной стоимости его строительства, следует применить Справочник Оценщика: «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

Формул для расчета полной восстановительной стоимости здания:

$$ССС = V \times Ск,$$

где: *ССС* - сметная стоимость строительства объекта оценки, руб.;

V - кол-во потребительских единиц Объекта (строительный объем или площадь);

Ск - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2016 г. руб. (М. «Ко-Инвест», 2016 г. Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства, «Общественные здания»);

$$Ск=(Сс+SDC) \times K,$$

где: **Сс** - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях:

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (индексы цен

производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) по субъектам Российской Федерации – г. Москва, в % к предыдущему месяцу, http://www.gks.ru/scripts/db_inet/dbinet.cgi).

Согласно представленной методике расчета стоимости строительства объектов оценки, к 1-й группе поправок, выраженные в руб. на 1 куб.м объекта недвижимости, относятся:

- на отсутствие части наружных стен;
- на различие в высоте этажа;
- на различие в количестве перегородок;
- на наличие подвалов;
- на учет особостроительных работ;
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов;
- на различие в конструктивных решениях.

Объекты оценки и объекты аналоги не имеют существенных различий, ввиду чего по первой группе поправок корректировок введено не было.

Согласно представленной методике расчета стоимости строительства объектов оценки, ко 2-й группе поправок относятся:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на изменение цен после издания справочника;
- на региональное различие в уровне цен.

Поправка на различие в строительном объеме

Поправка на разницу в строительном объеме (V, куб.м) между оцениваемым зданием (V_o) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$) определяется с помощью табл. 2.8 справочника.

$$K_e = \frac{V_o}{V_a}, \text{ где:}$$

V_o- объем оцениваемого здания, куб.м;

V_a- объем здания-аналога, куб.м.

Аналогично рассчитывается корректировка на различие в площади.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент $К_о$ к общей стоимости объекта недвижимости может не вводиться.

Поправка на различие в климате

Определение данной поправки производится на основании раздела 5.2 справочника. Величина поправки для Московского региона составила 1,00.

Поправка на сейсмичность

Балл сейсмичности определяется в соответствии со СНиП II-7-81. Данный коэффициент для Московского региона равен 1,00.

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат вводится в случае существенного отличия таких затрат от уровня, учтенного в справочных показателях.

В рамках данного Отчета такая поправка равна 1.

Поправка на изменение цен после издания справочника

Поправка рассчитана с использованием корректирующего коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений Таблицы 2.2.1 КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» сборник №115.

Поправка на региональное различие в уровне цен

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости объектов недвижимости в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства объектов недвижимости в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Данный коэффициент определялся на основании раздела 8.2. Ко-Инвест №115.

Расчеты сметной стоимости строительства здания со ссылками на используемые аналоги из Справочника Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», представлены в табл. ниже.

Табл. 9 Расчет сметной стоимости строительства

Шифр аналога	***ruO3.03.000.0006***
Наименование показателей и поправок	***Величина показателей и поправок***
Справочный показатель стоимости, руб./кв.м. (Сс)	**9 240,00**
Первая группа поправок, руб./кв.м. (DC)	
на отличия в объемно-планировочных решениях:	
по количеству этажей	*0*
на различие в высоте этажа	*0*
на различие по протяженности здания	*0*
по ширине дома	*0*
на наличие подвала	*0*
по планировочному расположению лестниц	*0*
прочие отличия	*0*
на различие в конструктивных решениях:	
подземной части здания	*0*
стен	*0*
перегородок	*0*
перекрытий и покрытий	*0*
кровли	*0*
лестниц, балконов, лоджий	*0*
заполнения проемов	*0*
полов	*0*
отделки	*0*
прочие отличия	*0*
на отличия в решениях инженерных систем	
Различие в конструктивных элементах	*0,00*
Итого по 1 гр.	**9 240,00**
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
на различие в площади здания	*0,86*
на различие в климате	*1*
на сейсмичность	*1*
на величину проч. и непредвиденных затрат	*1*
на региональное различие в уровне цен	*1,000*
на зональное различие в уровне цен	*1*
на изменение цен после издания справочника	1,284
по учету налога на добавленную стоимость	*1*
Итого по 2 гр. (К)	**1,1042**
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	**10 202,81**
Площадь Объекта оценки (S), кв. м./строительный объем (V) куб.м	**25 261,5**
Стоимость объекта оценки (ВС) по гл. 1-12 СМР, руб.	***257 738 284,82***

Источник: расчеты Оценщика

8.4.1.5 Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении *(Profit)* зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (ССС + ДКИ).$$

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2021», Офисно-торговая недвижимость, 2021 г., Лейфер Л.А., величина внешнего прибыли предпринимателя в регионе для рассматриваемого сегмента недвижимости составляет 15%.

Таблица 19. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Все респонденты. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,0%	9,6%	20,4%
2	Санкт-Петербург	12,5%	4,6%	20,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,5%	10,2%	24,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	21,3%	13,1%	29,4%

Расчет затрат на замещение объектов оценки, с учетом прибыли предпринимателя, представлен в табл. ниже.

Табл. 10 Расчетные показатели затрат на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя

Наименование показателей и индексов	Объект оценки
Сметная стоимость строительства (по главам 1-12 сводного сметного расчета), руб.	257 738 285
Прибыль Предпринимателя, руб.	38 660 743
Полная восстановительная стоимость объекта на дату проведения оценки, руб.	**296 399 028**

Источник: расчеты Оценщика

8.4.1.6 Определение величины накопленного износа и устареваний

Устаревание*(obsolescence)* утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание, определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100}) \quad (1),$$

где:

AD – накопленный износ, %;
D – физический износ, %;
FO – функциональное устаревание, %;
EO – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Расчет величины накопленного износа и устареваний производился в п. 6.5 настоящего отчета.

8.4.1.7 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Таким образом, рыночная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС составляет:

Табл. 11

Наименование объекта	Объект оценки
Полная восстановительная стоимость объекта на дату проведения оценки, руб.	296 399 028
Величина накопленного износа, руб.	109 667 640
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа, руб.	**186 730 000**

Источник: расчеты Оценщика

8.4.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.4.2.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

1. Метод сравнения продаж
2. Методы соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации)

Недостатки методов соотношения дохода и цены**:**

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или в нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах

Для целей настоящего Отчета в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основанный на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Основным принципом метода в данном случае будет являться принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость объекта аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования.

Данный подход включает сбор на рынке недвижимости информации о проданных объектах недвижимости, а также предложений по продаже объектов недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены продажи или предложения объектов-аналогов затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. Все корректировки определяются с целью исключения различий между объектами-аналогами и объектом оценки. Таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой продажи.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен предложения или исключения из списка сравниваемых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i}^{K} \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

K – Количество аналогов;

V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене *i-го* объекта-аналога;

a_i – вклад *i*-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице: $\sum_{i}^{K} \alpha_i = 1.$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене *i*-го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_{j}^{N} D_{Pij},$$

где:

P_i – цена *i*-го объекта-аналога;

N – Количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} – значение корректировки цены *i*-го объекта-аналога по *j*-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Выбор объектов-аналогов

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м.

В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки, были получены данные о выставленных на продажу объектах, описание которых представлено в нижеследующих таблицах.

Примечание: что по итогам анализа рынка оценщик не выявил наличие в открытых источниках информации о продаже сопоставимых объектов, которые могли бы быть использованы как аналоги и по этой причине было принято решение ограничиться тремя аналогами.

Описание критериев и обоснование выбора объектов-аналогов

Для оцениваемого типа объектов, исходя из проведенного анализа рынка и сложившейся практики оценки, при подборе аналогичных объектов выявлены характеристики,

которые в разной степени определяют стоимость объекта. При этом часть из них должна быть идентична характеристикам Объекта оценки, а часть – может в допустимых пределах отличаться и быть скорректирована в расчетах с помощью соответствующих поправок. Степень влияния данных факторов различна на рынках купли – продажи и аренды подобных объектов. В связи с чем, величины поправок могут быть различными либо часть параметров не учитывается.

В таблице приведены все характеристики, которые являются существенными при ценообразовании коммерческой недвижимости и по которым производится сравнение.

Табл. 12 Качественные и количественные характеристики объектов, по которым производится сравнение

Наименование	Поправки, применяемые в общем случае	Принципы отбора аналогов
Функциональное назначение	В соответствии с результатами анализа НЭИ в данном случае выбираются аналоги на рынке офисной недвижимости класса В.	
Наличие НДС	Поправка учитывает наличие либо отсутствие НДС в цене предложения аналогов.	Не влияет на выбор объектов-аналогов.
Дата предложения	Рассматривались предложения, наиболее близкие к дате оценки.	
Условия финансирования	Выборка проводилась по объектам, выставленным на открытый рынок, на основании цен предложений, когда, как правило, условия передачи прав не учитываются, а условия финансирования сделки не предусматривают схем рассрочки, кредитования покупки со стороны продавца и т.п.	
Торг	Поправка на торг учитывает разницу между запрашиваемой ценой ставкой реальной договорной ценой, которая образуется в процессе переговоров между участниками рынка. Ее величина зависит от баланса спроса и предложения на рынке.	Все отобранные сведения могут относиться только к предложениям, т.к. информация о совершенных сделках является закрытой (или труднодоступной).
Местоположение	Является существенным фактором при ценообразовании объектов офисного (административного) назначения.	Выбираются аналоги с наличием схожего элемента сравнения, при различиях вносятся корректировки
Площадь	Поправка на масштаб объекта учитывает изменение стоимости объекта в зависимости от его площади. Поправка на масштаб необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 кв. м, как правило, снижается.	Выбираются аналоги с наличием схожего элемента сравнения, при различиях вносятся корректировки
Права на земельный участок в составе объекта	Определяет соотношение между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности (РСсобств) и правами долгосрочной аренды на ЗУ (РСаренда) для объектов офисного назначения	Выбираются аналоги с наличием схожего элемента сравнения, при различиях вносятся корректировки
Этаж	Поправка учитывает влияние на стоимость расположения коммерческих помещений на разных этажах здания	Выбираются аналоги, расположенные на этажах, пригодных для коммерческого использования, при различиях вносятся корректировки
Состояние отделки	Поправка необходима в случае существенного отличия характеристик объектов.	Отбираются объекты схожие с оцениваемым по уровню отделки, при различиях вносятся корректировки
Класс здания	**Является существенным фактором при ценообразовании объектов офисного (административного) назначения.**	**Отбираются объекты схожие с оцениваемым по уровню отделки, при различиях вносятся корректировки**

Согласно ФСО-7, п. 22в для расчета выбранные объекты – аналоги наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом оценки по основным ценообразующим параметрам.

Табл. 13 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Параметр сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Дата продажи/Дата выставления на торги	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.
Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения, руб.	539 999 972	599 999 985	360 000 013
Общая площадь здания, кв. м	5 090,9	6 500,0	2 875,0
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	106 072	92 308	125 217
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	88 393	76 923	104 348
Местоположение	Москва, ВАО, р-н Сокольники, Колодезный пер., 3С25	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 31к1	Москва, ВАО, р-н Преображенское, пер. Зельев, 11
Описание	"БЦ Весна представляет собой современный офисный комплекс, состоящий из нескольких небольших зданий высотой три-четыре этажа. После реконструкции в 2005 году и полному техническому переоснащению зданий, деловой объект стал соответствовать всем требованиям класса В. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная. Описание помещения: Состоит из двух корпусов объединенных в единое пространство. Строение 25 (5 032,7 м2) земля 4673 м2 в аренде до 2067 года. Строение 30 - одноэтажное здание, трансформаторная подстанция (общая площадь - 58,2 м2, электроэнергия по высокой линии 1260 кВт, своих 620 кВ.. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: УСН. Кол-во парковочных мест: 54. "	"Шестиэтажное административное здание, на первой линии домов. Удобная транспортная доступность. Здание находится в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей: Щелковское шоссе и Шоссе Энтузиастов, так же удобный выезд на ТТК. Лифты: Есть. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Видеонаблюдение. Провайдеры: Коммерческие. Парковка: Многоуровневая."	"Офисное здание расположено на равном удалении от центра и окраин столицы (расстояние до Садового кольца и МКАД 7-8 км). Поблизости проходят СВХ и Большая Черкизовская улица (Щелковское шоссе). Налоговая: 18. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная. Описание помещения: Высота потолков 3,2 м."
Источник информации	тел.: +7 909 693-80-25 https://www.cian.ru/sale/commercial/275180095/	тел.: +7 909 693-80-25 https://www.cian.ru/sale/commercial/264545961/	тел.: +7 909 693-80-25 https://www.cian.ru/sale/commercial/275180573/

Скрин-шоты аналогов приведены в Приложении 3

Табл. 14 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения без учета НДС	руб./кв.м		88 393	76 923	104 348
1. Качество прав					
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв.м		88 393	76 923	104 348
1.2. Качество прав пользования и владения объектом		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв.м		88 393	76 923	104 348
2. Условия финансирования					
2.1. Условия включения операционных расходов в арендную ставку		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв.м		88 393	76 923	104 348
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		88 393	76 923	104 348
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		08.10.2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		88 393	76 923	104 348
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена на условия сделки	**руб./кв.м**		**82 205**	**71 538**	**97 044**
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		**Средняя.** В состав зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям	**Средняя.** В состав зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям	**Средняя.** В состав зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям	**Средняя.** В состав зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		**Удобное** для размещения офисных объектов	**Удобное** для размещения офисных объектов	**Удобное** для размещения офисных объектов	**Удобное** для размещения офисных объектов
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
5.3. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		**Хорошая пешеходная и транспортная доступность**. Хорошая	**Хорошая пешеходная и транспортная доступность**. Хорошая	**Хорошая пешеходная и транспортная доступность**. Хорошая	**Хорошая пешеходная и транспортная доступность**. Хорошая

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. **5 м.п. от ст.м. Преображенская площадь**	доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. **10 м.п. от ст.м. Преображенская площадь**	доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. **10 м.п. от ст.м. Семеновская**	доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. **10 м.п. от ст.м. Преображенская площадь**
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
5.4. Окружение объекта		Зона смешанной застройки	Зона смешанной застройки	Зона смешанной застройки	Зона смешанной застройки
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
6. Физические характеристики					
6.1. Тип объекта		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
6.2.Общая площадь помещения, кв.м		5 695,1	5 091,0	6 500,0	2 875,0
Корректировка, %			**1%**	**-1%**	**4%**
6.4. Класс отделки помещений		Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			1%	-1%	4%
Скорректированная цена	руб./кв. м		83 027	70 823	100 926
Общая валовая коррекция, %			8,0%	8,0%	11,0%
Коэффициенты весомости			0,3519	0,3519	0,2963
Коэффициент вариации		**17,83%**	**Величина коэффициента вариации попадает в диапазон от 10% до 20%**		
Рыночная стоимость без учета НДС	руб./кв.м	***84 040***			
Рыночная стоимость без учета НДС	руб.	***478 620 000***			

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

Примечания

1. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая полученное выше значение коэффициента вариации, а также неразвитость и непрозрачность регионального рынка, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения:

Обременения не зарегистрированы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Качество прав:

Объектом оценки является помещение, находящееся в собственности, так же, как и все объекты-аналоги, следовательно, к ним не требуется корректировка на объем передаваемых прав.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

Анализ рынка объекта оценки показал, что типичными условиями финансирования являются условия, при которых объекты такого класса приобретаются за счет собственных средств.

В процессе проверки информации удалось установить, что объекты-аналоги приобретались покупателями на условиях типичного финансирования - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты. и на дату продажи.

Условия финансирования при совершении сделки с объектами–аналогами с объектом оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменения цен во времени:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Отличие цены предложения от цены сделки:

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. Корректировка принята на основании данных информационно-аналитического портала «СтатРиелт».

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	**0,93**	**0,94**	0,93	**0,92**
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,86	0,97	**0,92**	**0,93**	0,92	**0,90**
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	**0,93**	**0,94**	0,93	**0,92**
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,94	**0,87**	**0,89**	0,86	**0,84**
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,93	**0,82**	**0,85**	0,81	**0,78**
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	**0,82**	**0,85**	0,81	**0,78**
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	**0,88**	**0,90**	0,87	**0,86**
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	**0,95**	**0,96**	0,95	**0,94**
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,88	0,97	**0,93**	**0,94**	0,93	**0,92**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Престижность района

Цена объектов значительно разница в зависимости от престижности месторасположения. В нашем случае объект оценки и все объекты-аналоги расположены в районе с высокой престижностью. Ввиду отсутствия различий, корректировка не требуется.

Расположение относительно основных транспортных магистралей

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, имеет удобное расположения для размещения офисных объектов. Введение корректировки не требуется.

Доступность объекта

Расположение объекта недвижимости на том или ином удалении от станции метрополитена и удобство проезда общественным транспортом является важным фактором местоположения.

Корректировка на удаленность от метро определялась на основании данных «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.»[1], значения корректирующих коэффициентов представлены на рисунке ниже:

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Окружение объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги не отличаются по качеству окружения, следовательно корректировка не требуется.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Тип объекта

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание. Аналоги – отдельно-стоящие здания. Введение корректировки не требуется.

Общая площадь

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Корректировка принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021», Офисно-торговая недвижимость, 2021 г., Лейфер Л.А.

[1] Источник информации: «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» Режим доступа - URL: https://cepes-invest.com/manual»

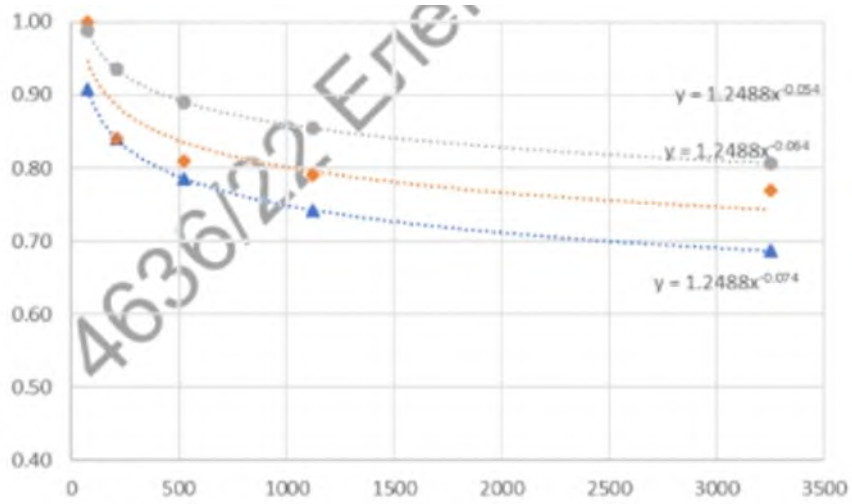


Рисунок 131. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, г. Москва и Московская область, арендные ставки. Расширенный интервал.

Площадь земельного участка

Делается допущение, что земельные участки под всеми сравниваемыми объектами выделены по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации зданий в условиях слоившейся застройки района (поправка не вводится).

Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений

Техническое состояние: чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже».

Внутренняя отделка - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Корректировка принята на основании данных информационно-аналитического портала «СтатРиелт».

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,96	**0,89**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	**1,06**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,19	**1,12**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,14	**1,08**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Соответствие объекта принципу НЭИ

Корректировка не требуется, объект оценки, и объекты-аналоги не отличаются по данному параметру.

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Обеспеченность коммунальными услугами

Объект оценки имеет все коммуникации. Состояние коммуникаций – хорошее, как и у объектов-аналогов. Введение корректировок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади рассматриваемого объекта, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, 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.

8.4.2.2 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления, составляет:

Табл. 16

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063, включая права на земельный участок	478 620 000
в том числе:	
Право пользования на условиях аренды (право аренды) земельным участком, общей площадью 9 201,00 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7); объекты размещения стоянок (1.2.3); адрес расположения объекта: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; кадастровый номер: 77:03:0003023:5490	277 420 000

Источник: расчеты Оценщика

8.4.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

8.4.3.1 Методология доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа

дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и *метод капитализации по расчетным моделям.*

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

8.4.3.2 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Табл. 17

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

-арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду:

-часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

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

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$\boldsymbol{ПВД = A \times S},$$

где: А – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Расчет рыночной стоимости Объекта доходным подходом ведется далее на основе рыночных показателей.

Выбор объектов-аналогов и определение чистого операционного дохода

Методика расчета величины рыночной ставки арендной платы соответствует сравнительному подходу (подробно см. выше соответствующий раздел).

Табл. 18 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы

Показатель	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Дата аренды/Дата выставления на торги	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.
Передаваемые права на помещение	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Общая площадь помещений	1 678,0	900,0	733,0
Годовая ставка аренды с учетом НДС	14 000	13 000	12 000
Местоположение	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 31к50	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Электрозаводская ул., 12Б	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 38С5
Описание	РТС Семёновский современный Бизнес Центр отвечающий всем необходимым требованиям и стандартам В класса. БЦ Семеновский - это комплекс из двух 6-ти и 9-ти этажных зданий. Просторные входные группы укомплектованы диванами в зоне ожидания и декорированы живыми растениями. Локация: ВАО, район Соколиная гора, 10 минут ходьбы до ст. Измайлово МЦК, 12 минут ходьбы до метро Семёновская. БЦ расположен между ТТК и Северо-Восточной хордой.	Налоговая: 18. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений. Парковка: Наземная. Описание помещения: 4-5 этажи. Планировка: кабинетная. Офисная отделка. Высокие потолки. Тип налогообложения: С НДС.	Отдельно стоящее здание расположено на первой линии Рубцовской набережной, в пешей доступности от станции метро Электрозаводская. Имеет два отдельных входа: с Рубцевской набережной и с Большой Почтовой улицы. Налоговая: 01. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточная охрана. Провайдеры: Коммерческие. Парковка: Наземная. Описание помещения: Сдается только под офис. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: С НДС.
Состояние объекта	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется
Источник информации	Тел.: +7 985 503-91-76	Тел.: +7 909 693-80-25	Тел.: +7 909 693-80-25
	https://www.cian.ru/rent/commercial/269846892/	https://www.cian.ru/rent/commercial/270723289/	https://www.cian.ru/rent/commercial/275179791/

Скрин-шоты аналогов приведены в Приложении 3

Табл. 19 Расчет рыночной ставки арендной платы

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв.м в год	?	14 000	13 000	12 000
Общая площадь	кв.м	5 695,1	1 678,0	900,0	733,0
1. Качество прав					
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год		14 000	13 000	12 000
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		Наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	Наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	Наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	Наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год		14 000	13 000	12 000
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год		14 000	13 000	12 000
2. Условия финансирования					
2.1. Условия включения операционных расходов в арендную ставку		Без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год		14 000	13 000	12 000
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы		С постоянной арендной платой	С постоянной арендной платой	С постоянной арендной платой	С постоянной арендной платой
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год		14 000	13 000	12 000
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год		14 000	13 000	12 000
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		08.10.2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.
Корректирующий коэффициент			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год		14 000	13 000	12 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-6%	-6%	-6%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м в год		13 160	12 220	11 280
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		**Средняя.** В состав зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям	**Средняя.** В состав зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям	**Средняя.** В состав зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям	**Средняя.** В состав зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей (красных линий)		**Удобное** для размещения офисных объектов	**Удобное** для размещения офисных объектов	**Удобное** для размещения офисных объектов	**Удобное** для размещения офисных объектов
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
5.3. Транспортная доступность здания для личного и наземного общественного транспорта		**Хорошая пешеходная и транспортная доступность**. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. **5 м.п. от ст.м. Преображенская площадь**	**Хорошая пешеходная и транспортная доступность**. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. **12 м.п. от ст.м. Преображенская площадь**	**Хорошая пешеходная и транспортная доступность**. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. **7 м.п. от ст.м. Электрозаводская**	**Хорошая пешеходная и транспортная доступность**. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. **7 м.п. от ст.м. Электрозаводская**
Корректировка, %			**5%**	**0%**	**0%**
5.4. Окружение объекта		Зона смешанной застройки	Зона смешанной застройки	Зона смешанной застройки	Зона смешанной застройки
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
6. Физические характеристики					
6.1. Класс объект		В	В	В	В
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.2.Общая площадь помещения, кв.м		5 695,1	1 678,0	900,0	733,0
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
6.3. Техническое состояние зданий		Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
6.3. Класс отделки помещений		Отделка простая	Отделка простая	Отделка простая	Отделка простая
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			5%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год		13 818	12 220	11 280
Общая валовая коррекция, %			11%	6%	6%
Коэффициенты весомости			0,26087	0,36958	0,36957
Коэффициент вариации		**10,32%**	**Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 15%**		
Рыночная ставка арендной платы (округленно), с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	руб./кв.м в год	***12 290***			
Рыночная ставка арендной платы (округленно), без учета НДС, без учета эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	руб./кв.м в год	***10 242***			

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Примечание:

1. Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости сравнительным подходом.
2. Корректировка на класс объекта. Корректировка принята на основании данных информационно-аналитического портала «СтатРиелт».

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,33	1,84	**1,56**
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,38	1,91	**1,62**
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,17	1,49	**1,32**
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,22	1,55	**1,37**
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования, чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			**1,00**
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					**1,00**
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,62	0,80	**0,70**
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,68	0,88	**0,77**

СтатРиелт 01.07.2022

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2883-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

3. Корректировка на площадь объекта. Практика сдачи коммерческих площадей в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения как по частям, так и полностью. В рамках одного объекта-аналога также предлагаются различные по размеру площади по единой ставке, поскольку для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

   Таким образом, арендная ставка без учета НДС, без учета эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей, принимаемая к расчету, составит: 10 242,0 руб./кв. м.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы. Расчет величины потенциального валового дохода приведен в табл. 20.

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

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.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

В рамках настоящего Отчета величина коэффициента недозагрузки была принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2021» (г. Нижний Новгород, 2021 год, авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) и составила 10%.

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	9,1%	10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4%	13,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2021.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом 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 на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам 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.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

В Операционные расходы приняты на уровне 23,7% на основании рыночных данных Справочника оценщика недвижимости-2022.

Таблица 33. Значения «доли расходов собственника» в процентах в величине чистой арендной ставки, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	18,9%	22,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	21,4%	26,0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2022.

Расчет чистого операционного дохода объекта оценки представлен в табл. 20.

Табл. 20 Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки

Параметры	Значение
Общая площадь, кв. м	5695,1
Арендная ставка, руб./кв. м/год без учета НДС, без учета операционных расходов и без учета коммунальных платежей	10 242
Потенциальный валовой доход, руб.	58 329 214
Коэффициент недоиспользования, %	10
Потери от недоиспользования, руб.	5 832 921
Действительный валовой доход, руб.	52 496 293
Операционные расходы, руб.	13 824 024
Чистый операционный доход, руб.	**38 672 269**

Расчет общего коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где: Y_{on} - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Y_{of} - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В рамках настоящего Отчета ставка капитализации была принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2021» (г. Нижний Новгород, 2021 год, авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) и составила 8,6%.

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
Объекты классов А,В	8.6%	7.9%	9.5%
Объекты класса С	8.2%	7.5%	9.0%
Торговые центры	10.0%	9.1%	10.9%
Стрит-ритейл	8.1%	7.4%	8.9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2021.

Табл. 21 Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Чистый операционный доход, руб.	38 672 269
Коэффициент капитализации, %	8,60%
Стоимость объекта по доходному подходу, руб. без НДС	**449 680 000**

8.4.3.3 Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления, составляет:

Табл. 22

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063, включая права на земельный участок	449 680 000
в том числе:	
Право пользования на условиях аренды (право аренды) земельным участком, общей площадью 9 201,00 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7); объекты размещения стоянок (1.2.3); адрес расположения объекта: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; кадастровый номер: 77:03:0003023:5490	277 420 000

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по нашему мнению, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принимать во внимание, но присваивать ему меньшую весомость.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Результаты расчета итоговой рыночной стоимости объекта оценки представлены в следующей таблице.

Табл. 23 Согласование результатов оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без НДС	Удельный вес сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., без НДС	Удельный вес сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., без НДС	Удельный вес доходного подхода, %	Согласованная рыночная стоимость, руб., без НДС
Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063, включая права на земельный участок	Приведен справочно	-	478 620 000	0,5	449 680 000	0,5	**464 150 000**
Право пользования на условиях аренды (право аренды) земельным участком, общей площадью 9 201,00 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7); объекты размещения стоянок (1.2.3); адрес расположения объекта: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; кадастровый номер: 77:03:0003023:5490	Не применялся	-	Не применялся	-	277 420 000	1,0	**277 420 000**

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объекта оценки находится в диапазоне до +/-10% от полученного результата рыночной стоимости.

9.2 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1.

Наименование объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063, включая права на земельный участок	**464 150 000 (Четыреста шестьдесят четыре миллиона сто пятьдесят тысяч)**
в том числе:	
Право пользования на условиях аренды (право аренды) земельным участком, общей площадью 9 201,00 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7); объекты размещения стоянок (1.2.3); адрес расположения объекта: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; кадастровый номер: 77:03:0003023:5490	**277 420 000 (Двести семьдесят семь миллионов четыреста двадцать тысяч)**
Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063	**186 730 000 (Сто восемьдесят шесть миллионов семьсот тридцать тысяч)**

9.3 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления, составляет:

Табл. 24 Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063, включая права на земельный участок	**464 150 000 (Четыреста шестьдесят четыре миллиона сто пятьдесят тысяч)**
в том числе:	
Право пользования на условиях аренды (право аренды) земельным участком, общей площадью 9 201,00 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7); объекты размещения стоянок (1.2.3); адрес расположения объекта: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; кадастровый номер: 77:03:0003023:5490	**277 420 000 (Двести семьдесят семь миллионов четыреста двадцать тысяч)**
Право общей долевой собственности на административное здание офисного назначения, общей площадью 5 695,10 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14; с кадастровым номером: 77:03:0003023:1063	**186 730 000 (Сто восемьдесят шесть миллионов семьсот тридцать тысяч)**

Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М.

«10» октября 2022 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
9. Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
10. Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
11. Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
12. Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

2.Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
3. Internet–ресурсы.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Используемая терминология

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Инвестиционная стоимости объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой 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 посредством 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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер Д-333/12

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Плешкину (фамилия, имя, отчество) Андрею Михайловичу

в том, что он(а) с „14" мая 2012 г. по „26" декабря 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО (наименование) „Московский государственный строительный университет" (образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „24 декабря 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Плешкина (фамилия, имя, отчество) Андрея Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка (наименование) стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2012

Тираж, МПФ, Москва, 2012, «А»

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

Плешкин
Андрей Михайлович

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095 , выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в НП СРО «РАО ЮФО» по адресу: г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 68.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**
(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «**28» октября 2014** года за регистрационным номером **№ 00484.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» марта 2016 г.

Дата составления выписки «02» марта 2016 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области К. Ю. Кулаков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023476-1 «02» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Плешкину Андрею Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «02» июля 2021 г. № 206

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «02» июля 2024 г.

ДОГОВОР №0991R/776/10703/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 8 декабря 2021 г.

Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
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.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001)** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Плешкин Андрей Михайлович** **Адрес регистрации или ИНН: 770700313066**
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 51 000 000.00 руб. (Пятьдесят 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 16 000.00 руб. (Шестнадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает 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 по настоящему Договору является риск 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; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации
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.
ЗАСТРАХОВАННАЯ 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, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера) (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или

	- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя 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 настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. 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 всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ. ЮРИСДИКЦИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.
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	Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции: «3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации: - которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом.» Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир О.В., Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Плешкин Андрей Михайлович, ae@ciep.ru, эл. почта: ae@ciep.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ: **Плешкин Андрей Михайлович**	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»** **в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.**

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/90272/20

ПОЛИС №0991R/776/10703/21
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 8 декабря 2021 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10703/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. 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.

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 Плешкин Андрей Михайлович Адрес регистрации или ИНН: 770700313066
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 51 000 000.00 руб. (Пятьдесят 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)
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 по настоящему Договору является риск 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; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»**
Плешкин Андрей Михайлович	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90246/20
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ **ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА**
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 9 декабря 2020 г.

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.
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.
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.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, город Москва, Малая Семёновская улица, дом 9 строение 3, помещение XXIV, комната №2 ОГРН 1027739642006, КПП 771801001, ИНН 7702019460**
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: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы**
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 467 600.00 руб. (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 12-ю взносами в следующем порядке:

Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:
1	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.
2	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.
3	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.
4	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.
5	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.
6	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.
7	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.
8	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.
9	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.
10	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.
11	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.
12	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.

В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.
В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно);

	- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

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

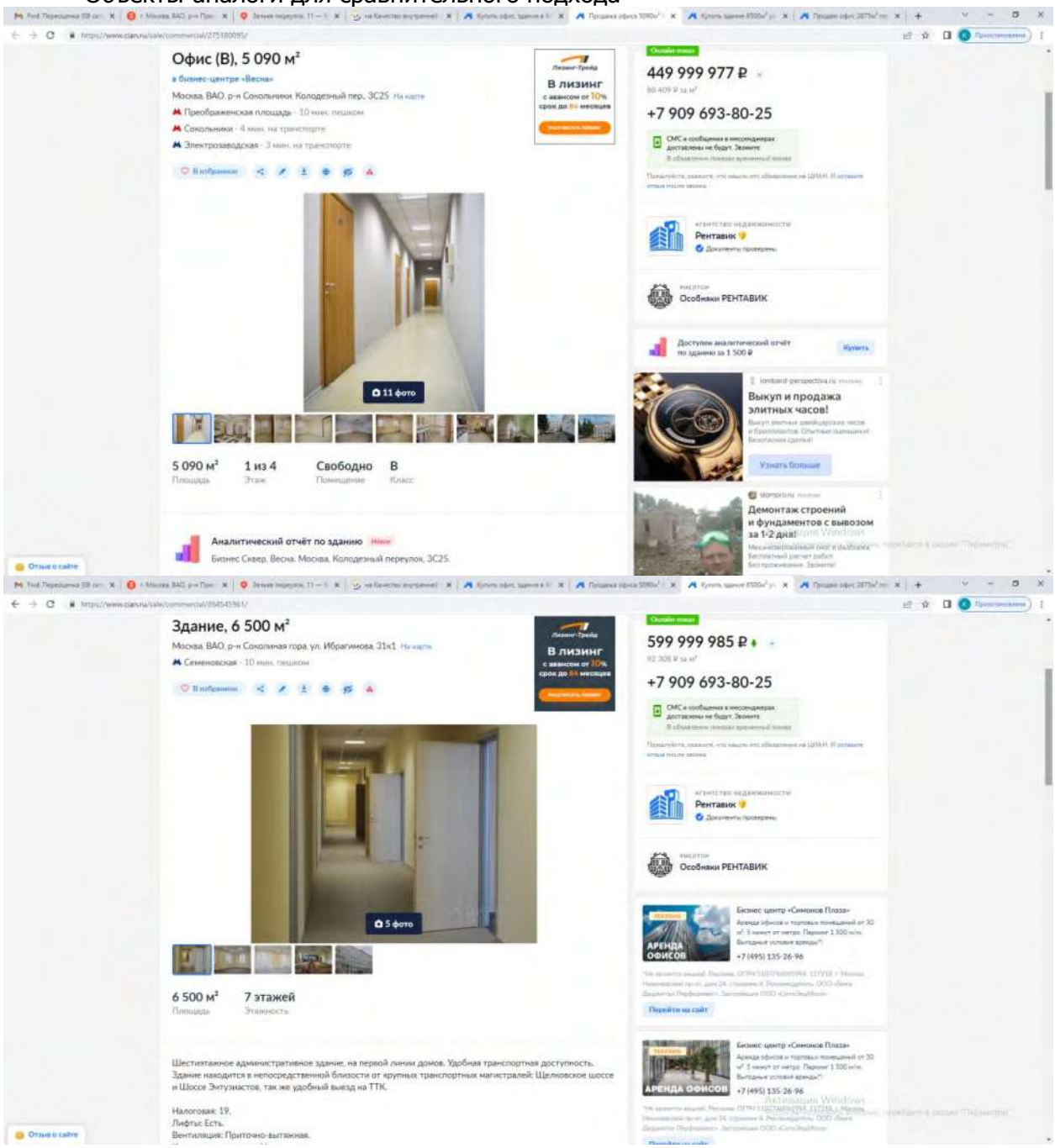
	Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru, - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Вербич Юрий, тел.:+7(495) 258-37-33, эл. почта: mail@ciep.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

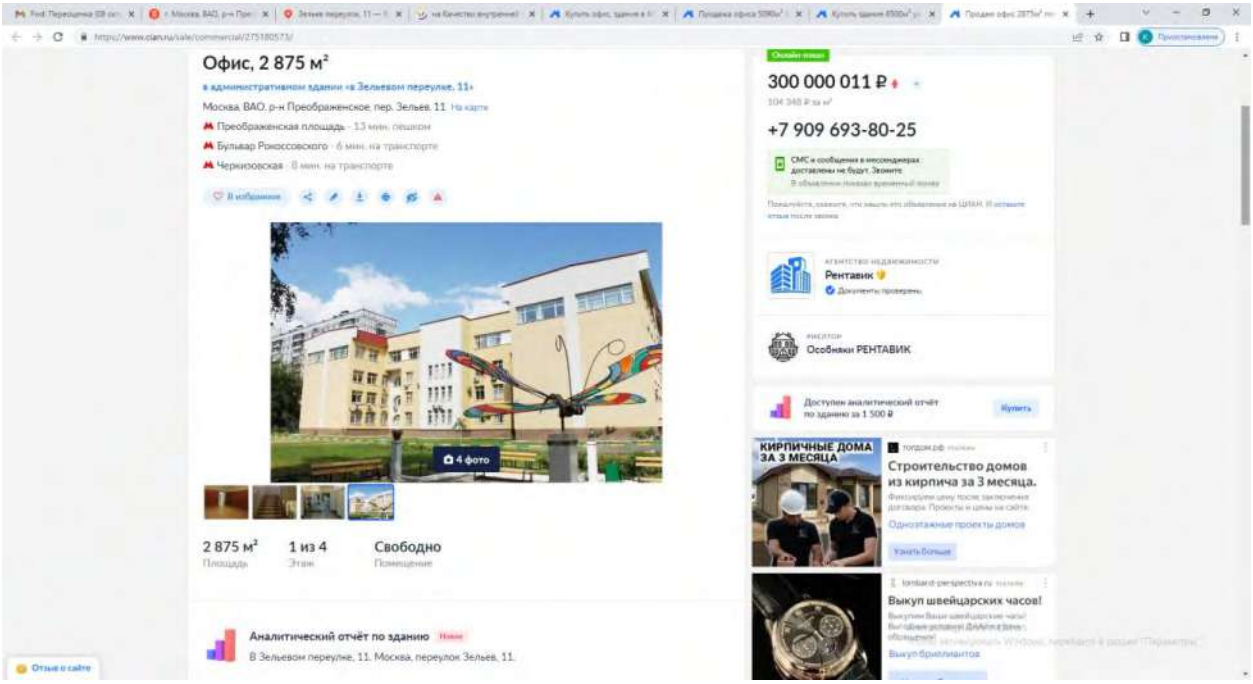
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)	**АО "АльфаСтрахование"**
В лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Заместителя руководителя Корпоративного блока Московского регионального центра Рассветаева Андрея Валентиновича, действующего на основании доверенности № 0522/20 от 23.03.2020 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

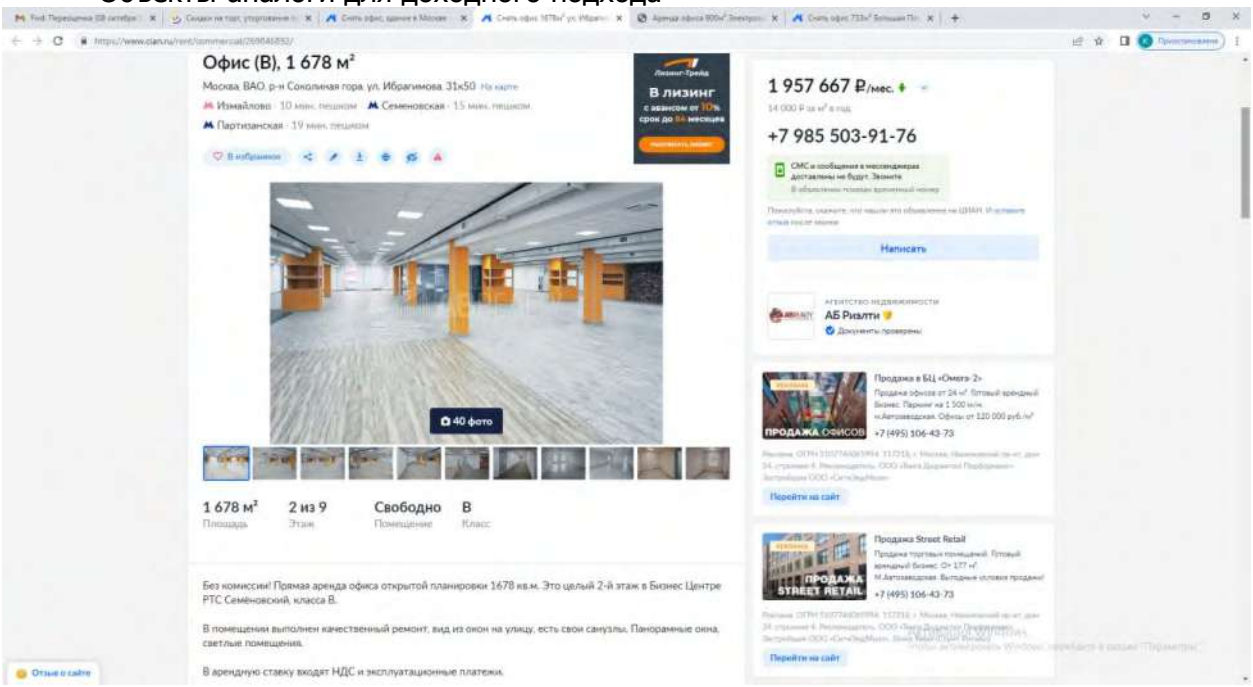
Копии информационно-аналитического материала

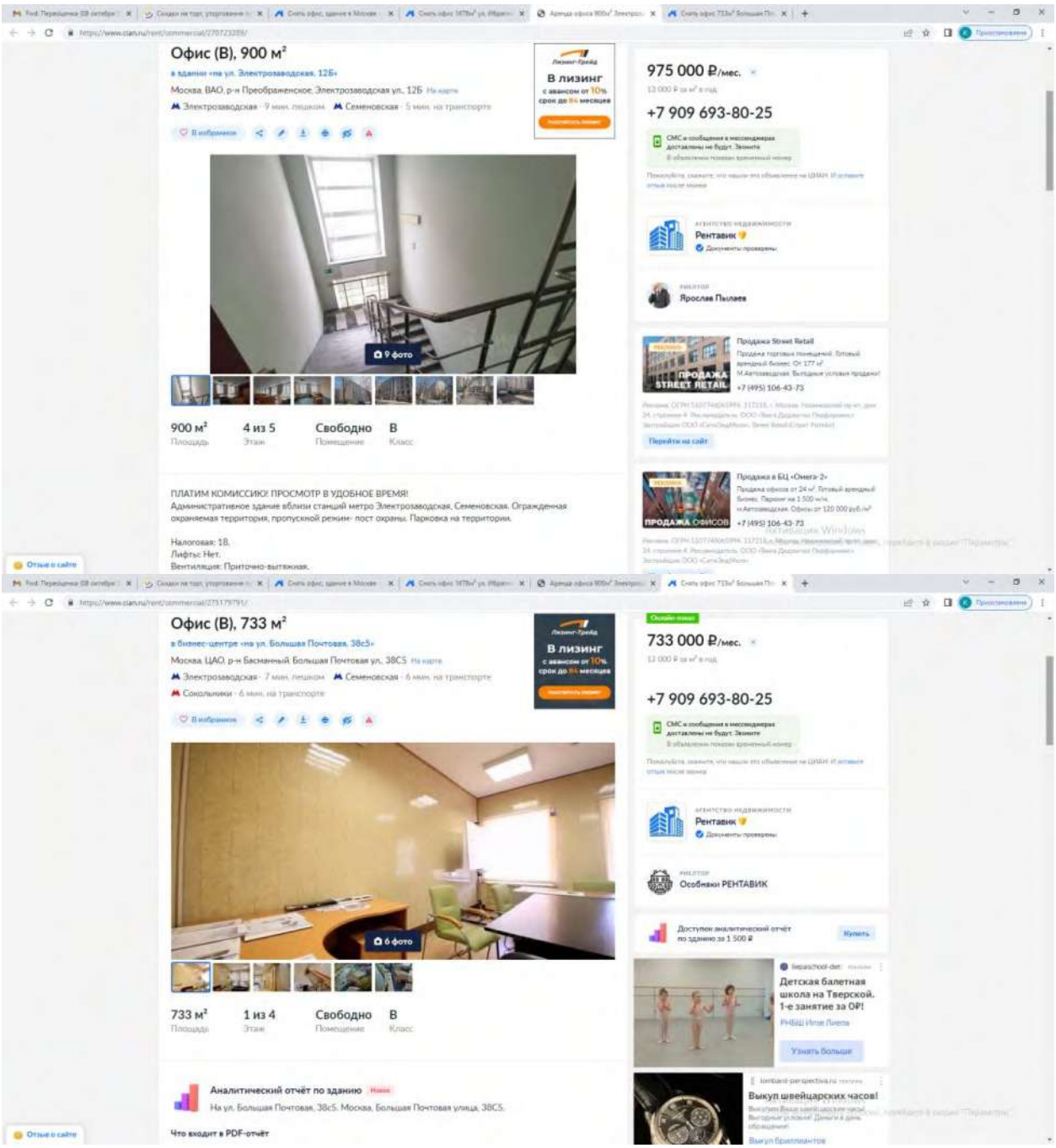
Объекты-аналоги для сравнительного подхода





Объекты-аналоги для доходного подхода




Офис (В), 900 м²
975 000 ₽/мес.
+7 909 693-80-25
Рентавик
Ярослав Пылаев
900 м²
4 из 5
Свободно
В
ПЛАТИМ КОМИССИЮ! ПРОСМОТР В УДОБНОЕ ВРЕМЯ!
Административное здание вблизи станций метро Электрозаводская, Семеновская. Огражденная охраняемая территория, пропускной режим- пост охраны. Парковка на территории.
Налоговая: 1В.
Лифты: Нет.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Офис (В), 733 м²
733 000 ₽/мес.
+7 909 693-80-25
Рентавик
Особняки РЕНТАВИК
733 м²
1 из 4
Свободно
В
Аналитический отчёт по зданию
На ул. Большая Почтовая, 38с5, Москва, Большая Почтовая улица, 38С5.
Что входит в PDF-отчёт

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Страница 1 из 2

ВЫПИСКА

из государственного адресного реестра
об адресе объекта адресации

Дата	07.12.2020	№	FV-201207-694117

Здание/сооружение

(вид объекта адресации)

1. Сведения об адресе объекта адресации:

1.1	Уникальный регистрационный номер адреса объекта адресации в государственном адресном реестре	**133ff8a-c5f8-44f1-9a54-5e2c61009191**
1.2	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	**17.03.2020**
1.3	Характер сведений государственного адресного реестра (статус записи об объекте)	**Актуальная запись**
1.4	Адрес объекта адресации:	
	Страна	**Российская Федерация**
	Субъект Российской Федерации	**Город Москва** (наименование)
	Муниципальный район	(наименование)
	Муниципальный округ	(наименование)
	Городской округ	(наименование)
	Внутригородская территория города федерального значения	**муниципальный округ Богородское** (наименование)
	Городское поселение	(наименование)
	Сельское поселение	(наименование)
	Внутригородской район городского округа	(наименование)
	Населенный пункт	(вид) (наименование)

Страница 2 из 2

	Элемент планировочной структуры	(вид)	(наименование)
	Элемент улично-дорожной сети	**Улица** (вид)	**Малая Черкизовская** (наименование)
	Земельный участок	(номер)	
	Здание	**Дом** (тип)	**14** (номер)
		(тип)	(номер)
		(тип)	(номер)
	Помещение в пределах здания (сооружения)	(тип)	(номер)
	Помещение в пределах квартиры	(тип)	(номер)

1.5	**Запись в государственном адресном реестре сделана на основании**	
	Распоряжение (тип документа основания)	**22.01.2020** (дата документа основания)
	О присвоении адресов объектам адресации (наименование документа основания)	**1442** (номер документа основания)
	Дата внесения записи в государственный адресный реестр	**17.03.2020**
1.6	Дополнительные сведения:	
	Кадастровый номер объекта недвижимости	**77:03:0003023:1063**
	Код ОКТМО	**45316000**
	Почтовый индекс	

2. Сведения об органе, изготовившем выписку из государственного адресного реестра

2.1	**ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 18 ПО Г.МОСКВЕ** (наименование органа)

Начальник отдела (полное наименование должности) | (подпись) | Митяев Дмитрий Борисович (инициалы, фамилия)

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 5EBF7C8032ACC6B34EDF9B53220A83C6
Владелец: ИФНС России № 18 по г. Москве
Действителен: с 10.09.2020 до 10.09.2021

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 05 МАР 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 19.11.2009 за № 1640-94147702; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 29.01.2010 № 0101/В; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 03.02.2010 № 27-08/1946; Выписка из Протокола № 01/10 от 27.01.2010 внеочередного общего собрания участников Коммерческого банка «Транспортный»; Акт приема-передачи имущества, передаваемого в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КОЮЧЕГ» от 03.02.2010.

Субъекты (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КОЮЧЕГ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЧЕРКИЗОВСКАЯ Б., д.5, корп.8
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 5695,1 кв.м

Кадастровый (ауд. условный) номер: 13121

Существующие ограничения (обременения) права: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в сделке с ним 05 МАР 2010 *года сделано в Дополнительном разделе № 77-77-12/003/2010-422*

Регистратор СТЕПАНОВА М.А.

77 АЛ № 104038

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

17.07.2020г. №КУВИ-002/2020-76[illegible]393

На основании запроса от 17.07.2020, поступившего на рассмотрение 17.07.2020, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	77:03:0003023:1063
Адрес:	г Москва, ул Большая Черкизовская, д 5, корп 8
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2020, руб.	404910805
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	3а-2284/2019 12.09.2019
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	04.07.2020
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01.01.2018
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	03.04.2019
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	01.01.2019
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КПЗ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №		Всего листов:	2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

"16" января 2015 г. № 77/501/15-18121

Кадастровый номер:	77:01:0003023:1063
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003023
Характеристики государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества

1	Местоположение:	10000	Москва, р-н Преображенское, ул Большая Черкизовская, д 5, корп 8	
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	5609,1 (значение)	кв.м (единица измерения)
	степень износа объекта незавершенного строительства (%)		—	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	4 количество этажей	1 количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные, каменные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1965		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	65499280,16		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2103795		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве		

главный	А. С. Семенов
(должность уполномоченного должностного лица)	(инициалы, фамилия)

КП2.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здание

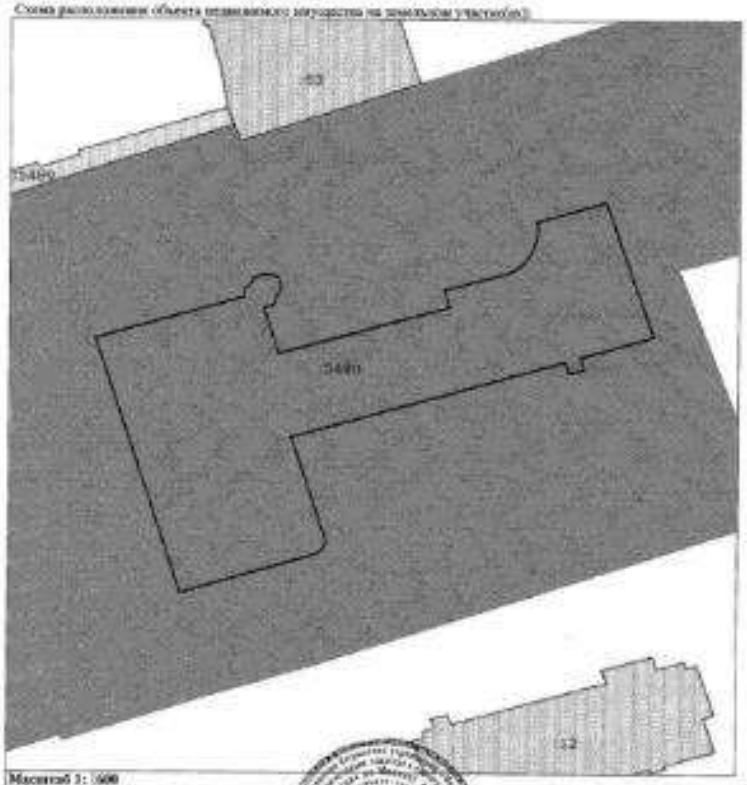
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов	2

"16" января 2015 г. № 77/501/15-18121

Кадастровый номер:	77:01:0003023:1063

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



Масштаб 1: 600

главный	А. С. Семенов
(должность уполномоченного должностного лица)	(инициалы, фамилия)

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Восточное N 1 ГУПИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1497/2 Литер -
по состоянию на 21.02.2005 г.

Информация по зданию (строению) немилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Условный номер		2103795			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер., просп., тупл., бульв. и т.п.)		Большая Черкизовская ул.			
Дом	9	Корп.	8	Строение	-
Функциональное назначение		немилое			
Площадь с летними, всего (кв.м.)		5695,1	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		панельные
листовочных клеток		-	Год постройки		1965
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		3-4
вент. камер		-	Подземных этажей		1
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		650,7
Площадь застройки (кв.м.)		1824	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.)		-	Нежилая площадь (кв.м.)		5695,1

(описание объекта прил: здания (строения))

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Коммерческий банк "Транспортный" (ООО)		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	5695,1	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	5695,1
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	5695,1

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Начальник ТБТИ Васюченко И.В. 21.12.2005 Подпись

Исполнитель Усова М.И. 21.12.2005 Подпись

КСЕРОКОПИЯ

Верно 26.12.05

Образец формы № 22

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВА
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Почтовый адрес

К поэтажному плану дома № 5 корп. (стр.) № 3
по Большая Черкизовская
по
Восточного округа г. Москвы

Строительный адрес

Наименование объекта
Административный округ
Наименование микрорайона или городского проезда
микрорайон № корпус № секции №№

Заказчик
Владелец
Здание построено по проекту

Экспликация составлена по состоянию на 21.02.05 г.
(дата обмера)

Экспликацию составил Зайцев
проверил

Зам. начальника ТБТИ
Штамп ТБТИ

Восточное № 1 территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Восточное № 1 ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.3

стр. 1

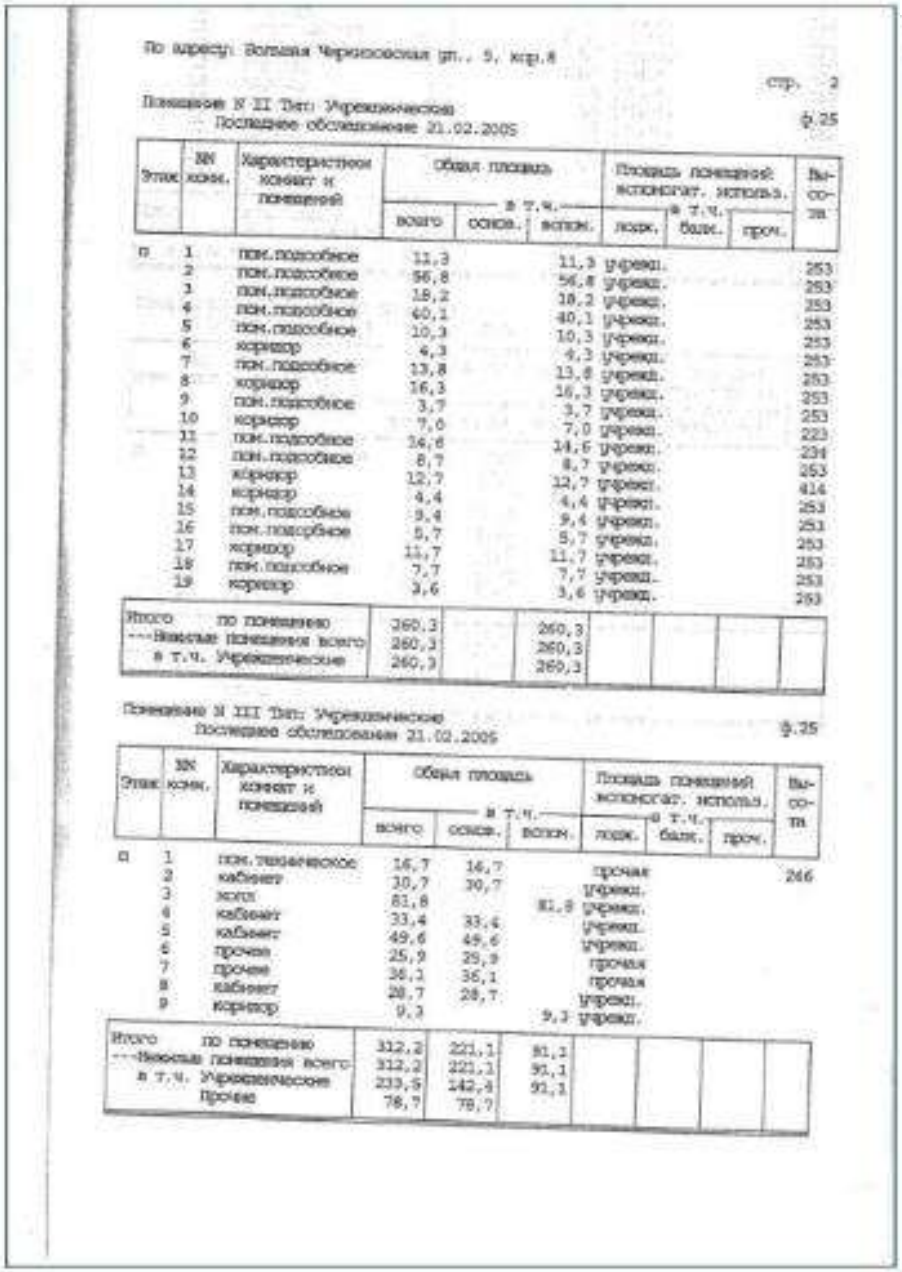
Помещение N 1 Тип: Учрежденческое ф.26
Последнее обследование 21.02.2005

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. в т.ч. лодж.	балк.	проч.	Высота
п	1	класс	64,1	64,1		учрежд.			284
	1а	шкаф встроенный	0,9		0,9	учрежд.			
	1б	шкаф встроенный	1,4		1,4	учрежд.			
	2	пом.подсобное	4,3		4,3	учрежд.			
	3	пом.подсобное	6,0		6,0	учрежд.			
	4	коридор	4,7		4,7	учрежд.			
	5	пом.подсобное	15,1		15,1	учрежд.			
	6	пом.подсобное	7,3		7,3	учрежд.			
	7	пом.подсобное	3,6		3,6	учрежд.			
	8	коридор	9,8		9,8	учрежд.			
	9	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			
	10	коридор	3,8		3,8	учрежд.			
	11	кабинет	14,9	14,9		учрежд.			
	12	коридор	5,2		5,2	учрежд.			
	13	кабинет	20,0	20,0		учрежд.			
	14	коридор	8,7		8,7	учрежд.			
	15	кабинет	25,9	25,9		учрежд.			
	16	кабинет	10,7	10,7		учрежд.			
	17	кабинет	30,4	30,4		учрежд.			
	18	пом.подсобное	9,7		9,7	учрежд.			
	19	душевая	0,9		0,9	учрежд.			
	20	кабинет	13,8	13,8		учрежд.			
	21	пом.подсобное	6,5		6,5	учрежд.			
	22	пом.подсобное	5,6		5,6	учрежд.			
	23	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	24	лестница	24,6		24,6	учрежд.			
	25	прочие	13,4		13,4	прочая			

Итого по помещению	323,7	191,1	132,6				
---Помещ помещения всего	323,7	191,1	132,6				
в т.ч. Учрежденческие	310,3	191,1	119,2				
Прочие	13,4		13,4				

Восточное № 1 территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

01 32 08 0157328



По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 2

Помещение N II Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 21.02.2005

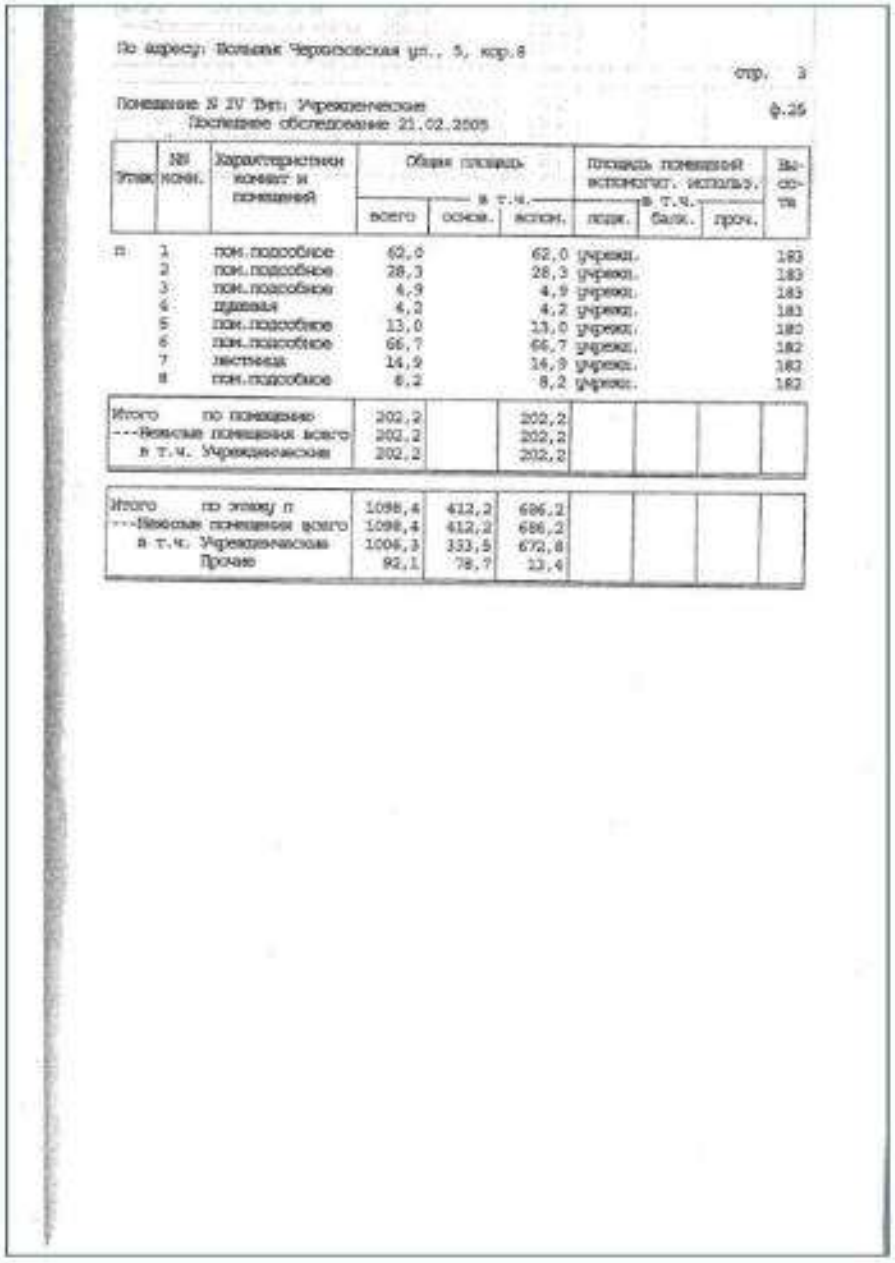
ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
п	1	пом.подсобное	11,3		11,3 учрежд.				253
	2	пом.подсобное	56,8		56,8 учрежд.				253
	3	пом.подсобное	18,2		18,2 учрежд.				253
	4	пом.подсобное	40,1		40,1 учрежд.				253
	5	пом.подсобное	10,3		10,3 учрежд.				253
	6	коридор	4,3		4,3 учрежд.				253
	7	пом.подсобное	13,8		13,8 учрежд.				253
	8	коридор	16,3		16,3 учрежд.				253
	9	пом.подсобное	3,7		3,7 учрежд.				253
	10	коридор	7,0		7,0 учрежд.				253
	11	пом.подсобное	14,6		14,6 учрежд.				223
	12	пом.подсобное	8,7		8,7 учрежд.				234
	13	коридор	12,7		12,7 учрежд.				253
	14	коридор	4,4		4,4 учрежд.				414
	15	пом.подсобное	9,4		9,4 учрежд.				253
	16	пом.подсобное	5,7		5,7 учрежд.				253
	17	коридор	11,7		11,7 учрежд.				253
	18	пом.подсобное	7,7		7,7 учрежд.				253
	19	коридор	3,6		3,6 учрежд.				253
Итого по помещению			260,3		260,3				
---Нежилые помещения всего			260,3		260,3				
в т.ч. Учрежденческие			260,3		260,3				

Помещение N III Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 21.02.2005

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
п	1	пом.техническое	16,7	16,7	прочая				266
	2	кабинет	30,7	30,7	учрежд.				
	3	холл	81,8		81,8 учрежд.				
	4	кабинет	33,4	33,4	учрежд.				
	5	кабинет	49,6	49,6	учрежд.				
	6	прочее	25,9	25,9	прочая				
	7	прочее	36,1	36,1	прочая				
	8	кабинет	28,7	28,7	учрежд.				
	9	коридор	9,3		9,3 учрежд.				
Итого по помещению			312,2	221,1	91,1				
---Нежилые помещения всего			312,2	221,1	91,1				
в т.ч. Учрежденческие			233,5	142,4	91,1				
Прочее			78,7	78,7					



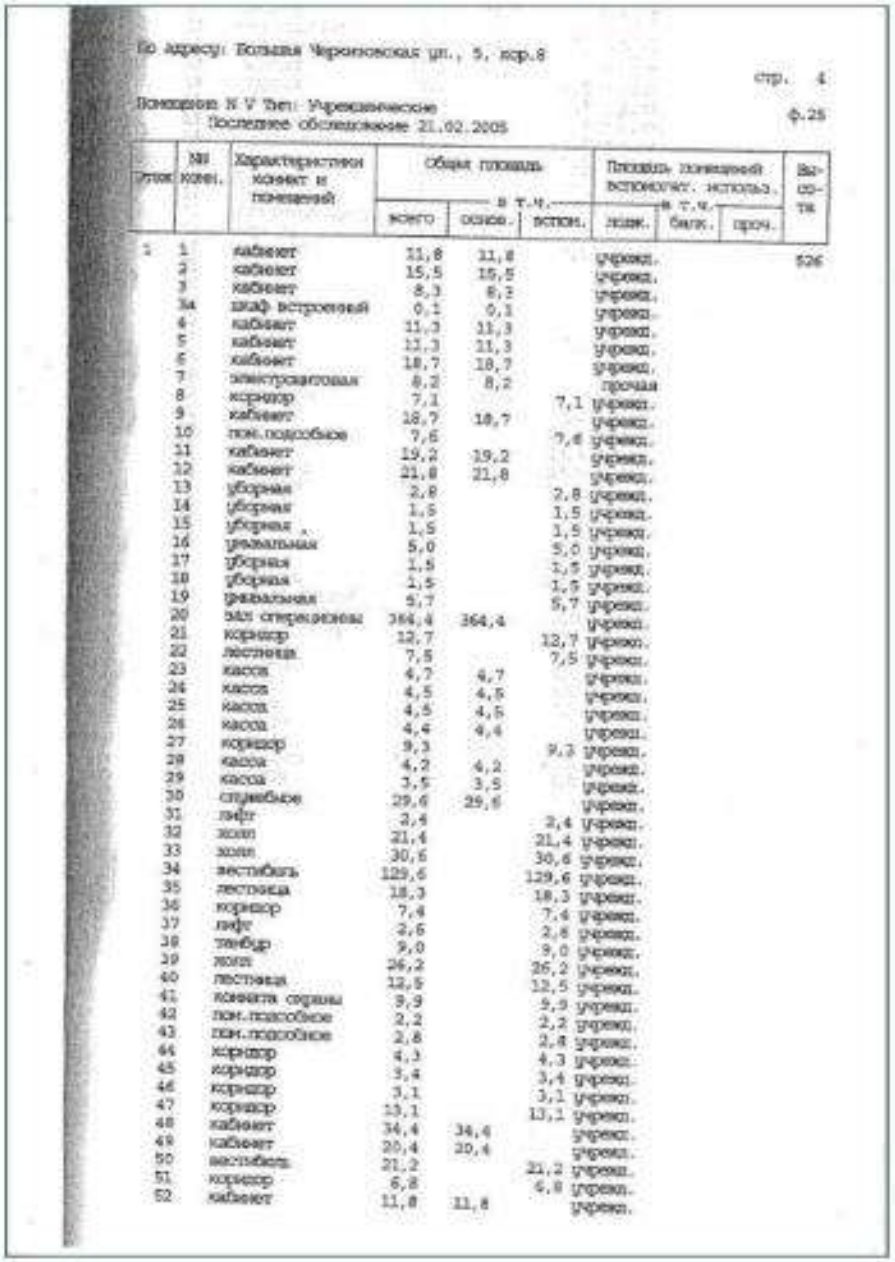
По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 3

Помещение N IV Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 21.02.2005

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
п	1	пом.подсобное	62,0		62,0 учрежд.				183
	2	пом.подсобное	28,3		28,3 учрежд.				183
	3	пом.подсобное	4,9		4,9 учрежд.				183
	4	душевая	4,2		4,2 учрежд.				183
	5	пом.подсобное	13,0		13,0 учрежд.				180
	6	пом.подсобное	66,7		66,7 учрежд.				182
	7	лестница	14,9		14,9 учрежд.				182
	8	пом.подсобное	8,2		8,2 учрежд.				182
Итого по помещению			202,2		202,2				
---Нежилые помещения всего			202,2		202,2				
в т.ч. Учрежденческие			202,2		202,2				
Итого по этажу п			1098,4	412,2	686,2				
---Нежилые помещения всего			1098,4	412,2	686,2				
в т.ч. Учрежденческие			1006,3	333,5	672,8				
Прочее			92,1	78,7	13,4				



По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

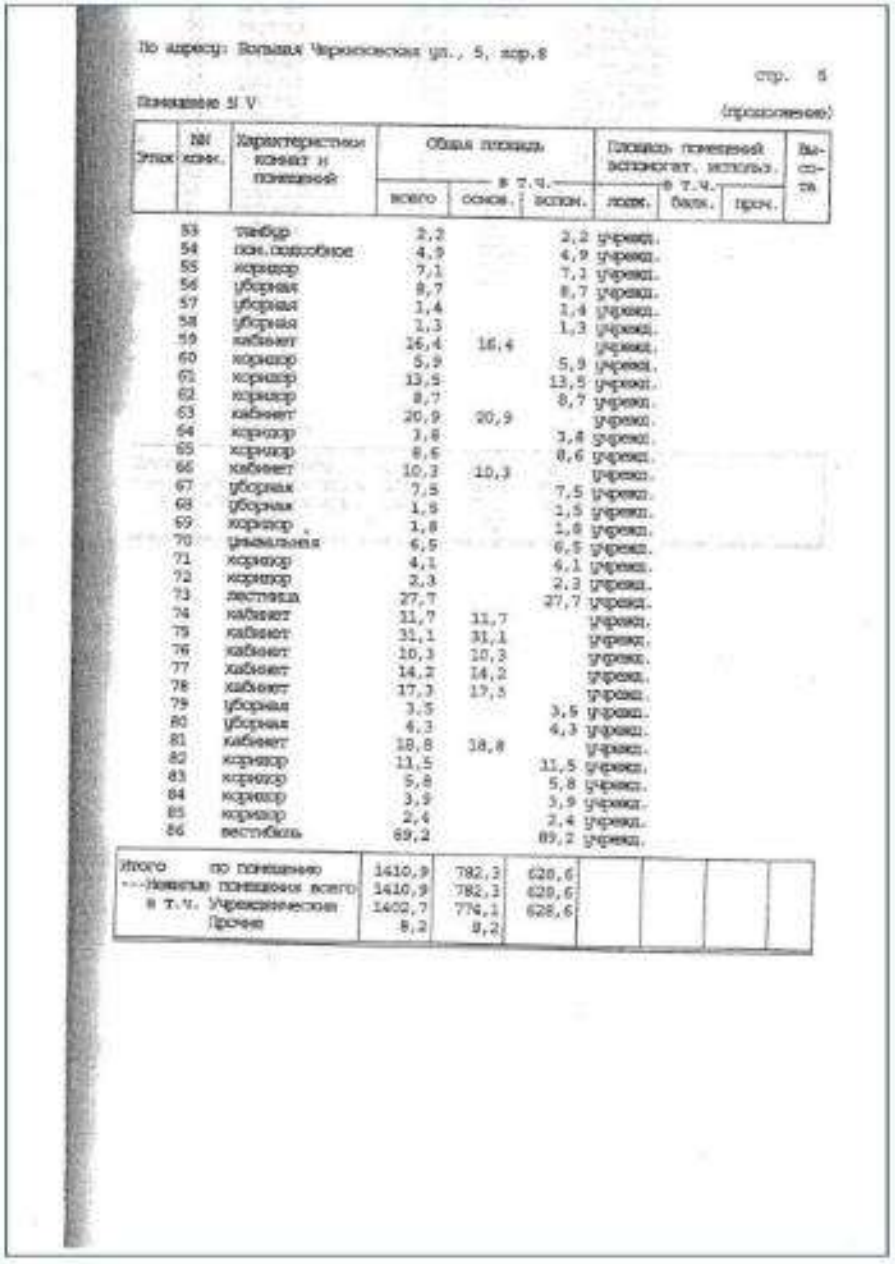
стр. 4

Помещение N V Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 21.02.2005

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	11,8	11,8		учрежд.			526
	2	кабинет	15,5	15,5		учрежд.			
	3	кабинет	8,3	8,3		учрежд.			
	3а	шкаф встроенный	0,1	0,1		учрежд.			
	4	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			
	5	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			
	6	кабинет	18,7	18,7		учрежд.			
	7	электрощитовая	8,2	8,2		прочая			
	8	коридор	7,1		7,1	учрежд.			
	9	кабинет	18,7	18,7		учрежд.			
	10	пом.подсобное	7,6		7,6	учрежд.			
	11	кабинет	19,2	19,2		учрежд.			
	12	кабинет	21,8	21,8		учрежд.			
	13	уборная	2,8		2,8	учрежд.			
	14	уборная	1,5		1,5	учрежд.			
	15	уборная	1,5		1,5	учрежд.			
	16	умывальная	5,0		5,0	учрежд.			
	17	уборная	1,5		1,5	учрежд.			
	18	уборная	1,5		1,5	учрежд.			
	19	умывальная	5,7		5,7	учрежд.			
	20	зал операционный	364,4	364,4		учрежд.			
	21	коридор	12,7		12,7	учрежд.			
	22	лестница	7,5		7,5	учрежд.			
	23	касса	4,7	4,7		учрежд.			
	24	касса	4,5	4,5		учрежд.			
	25	касса	4,5	4,5		учрежд.			
	26	касса	4,4	4,4		учрежд.			
	27	коридор	9,3		9,3	учрежд.			
	28	касса	4,2	4,2		учрежд.			
	29	касса	3,5	3,5		учрежд.			
	30	служебное	29,6	29,6		учрежд.			
	31	лифт	2,4		2,4	учрежд.			
	32	холл	21,4		21,4	учрежд.			
	33	холл	30,6		30,6	учрежд.			
	34	вестибюль	129,6		129,6	учрежд.			
	35	лестница	18,3		18,3	учрежд.			
	36	коридор	7,4		7,4	учрежд.			
	37	лифт	2,6		2,6	учрежд.			
	38	тамбур	9,0		9,0	учрежд.			
	39	холл	26,2		26,2	учрежд.			
	40	лестница	12,5		12,5	учрежд.			
	41	комната охраны	9,9		9,9	учрежд.			
	42	пом.подсобное	2,2		2,2	учрежд.			
	43	пом.подсобное	2,8		2,8	учрежд.			
	44	коридор	4,3		4,3	учрежд.			
	45	коридор	3,4		3,4	учрежд.			
	46	коридор	3,1		3,1	учрежд.			
	47	коридор	13,1		13,1	учрежд.			
	48	кабинет	34,4	34,4		учрежд.			
	49	кабинет	20,4	20,4		учрежд.			
	50	вестибюль	21,2		21,2	учрежд.			
	51	коридор	6,8		6,8	учрежд.			
	52	кабинет	11,8	11,8		учрежд.			



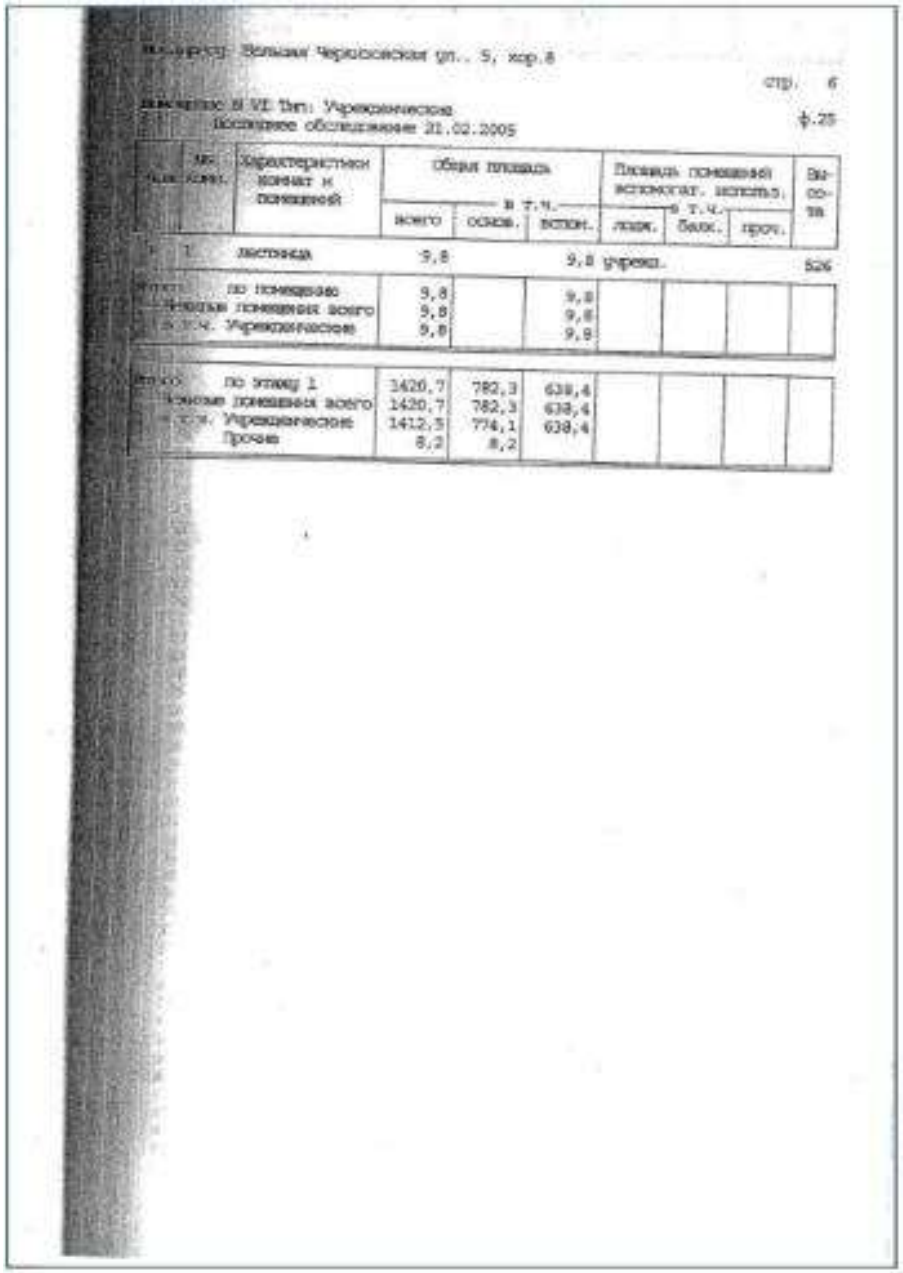
По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 5

Помещение N V

(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
	53	тамбур	2,2		2,2	учрежд.			
	54	пом.подсобное	4,9		4,9	учрежд.			
	55	коридор	7,1		7,1	учрежд.			
	56	уборная	8,7		8,7	учрежд.			
	57	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	58	уборная	1,3		1,3	учрежд.			
	59	кабинет	16,4	16,4		учрежд.			
	60	коридор	5,9		5,9	учрежд.			
	61	коридор	13,5		13,5	учрежд.			
	62	коридор	8,7		8,7	учрежд.			
	63	кабинет	20,9	20,9		учрежд.			
	64	коридор	3,8		3,8	учрежд.			
	65	коридор	8,6		8,6	учрежд.			
	66	кабинет	10,3	10,3		учрежд.			
	67	уборная	7,5		7,5	учрежд.			
	68	уборная	1,5		1,5	учрежд.			
	69	коридор	1,8		1,8	учрежд.			
	70	умывальная	6,5		6,5	учрежд.			
	71	коридор	4,1		4,1	учрежд.			
	72	коридор	2,3		2,3	учрежд.			
	73	лестница	27,7		27,7	учрежд.			
	74	кабинет	11,7	11,7		учрежд.			
	75	кабинет	31,1	31,1		учрежд.			
	76	кабинет	10,3	10,3		учрежд.			
	77	кабинет	14,2	14,2		учрежд.			
	78	кабинет	17,3	17,3		учрежд.			
	79	уборная	3,5		3,5	учрежд.			
	80	уборная	4,3		4,3	учрежд.			
	81	кабинет	18,8	18,8		учрежд.			
	82	коридор	11,5		11,5	учрежд.			
	83	коридор	5,8		5,8	учрежд.			
	84	коридор	3,9		3,9	учрежд.			
	85	коридор	2,4		2,4	учрежд.			
	86	вестибюль	69,2		69,2	учрежд.			
Итого по помещению			1410,9	782,3	628,6				
Помещение всего:			1410,9	782,3	628,6				
в т.ч. Учрежденческие			1402,7	774,1	628,6				
Прочие			8,2	8,2					



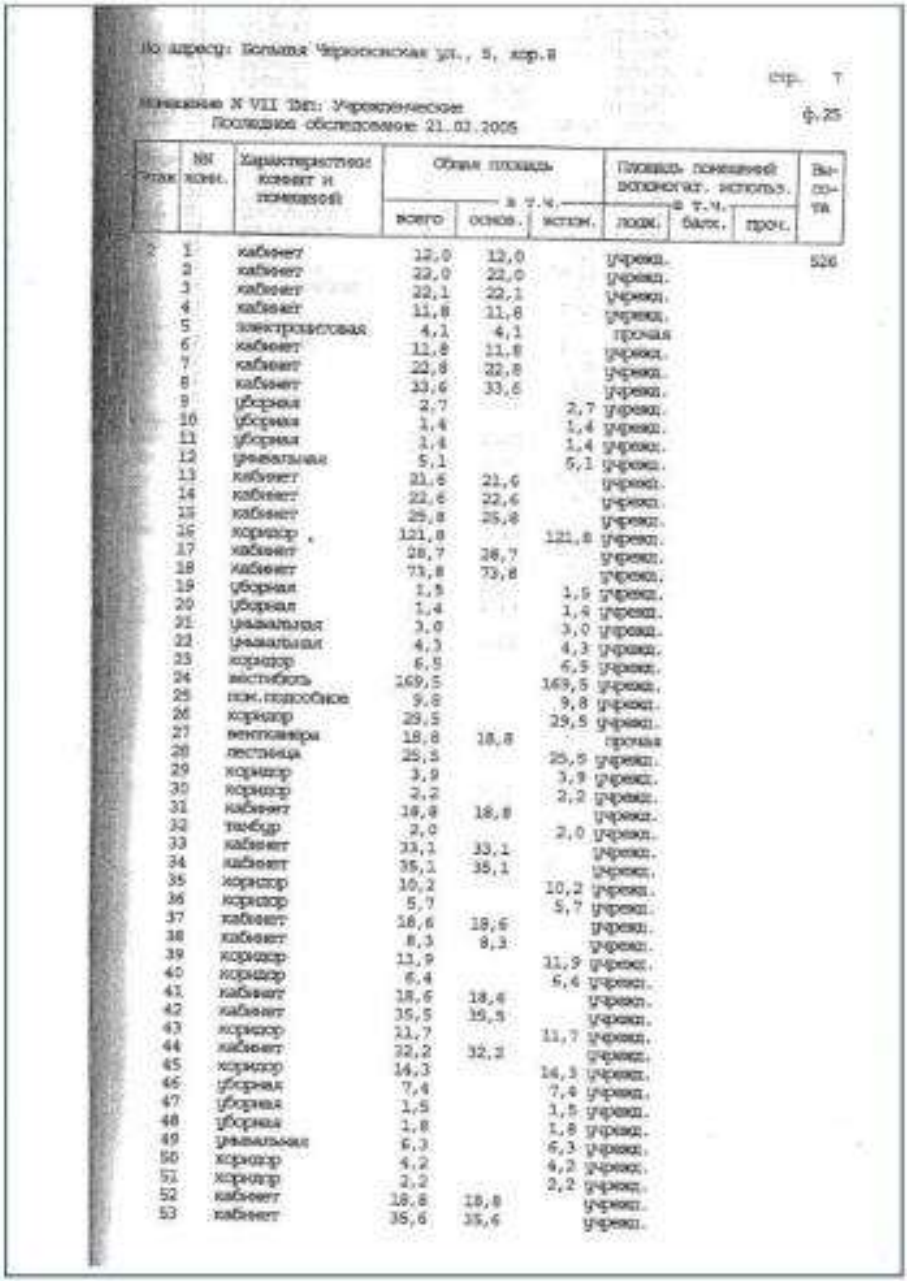
по адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 6

Помещение N VI Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 21.02.2005

ф.25

этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. прочие	Высота
1	1	лестница	9,8		9,8	учреж.				526
		по помещению	9,8		9,8					
		Площадь помещений всего	9,8		9,8					
		в т.ч. Учрежденческие	9,8		9,8					
		по этажу 1	1420,7	782,3	638,4					
		Площадь помещений всего	1420,7	782,3	638,4					
		в т.ч. Учрежденческие	1412,5	774,1	638,4					
		Прочие	8,2	8,2						



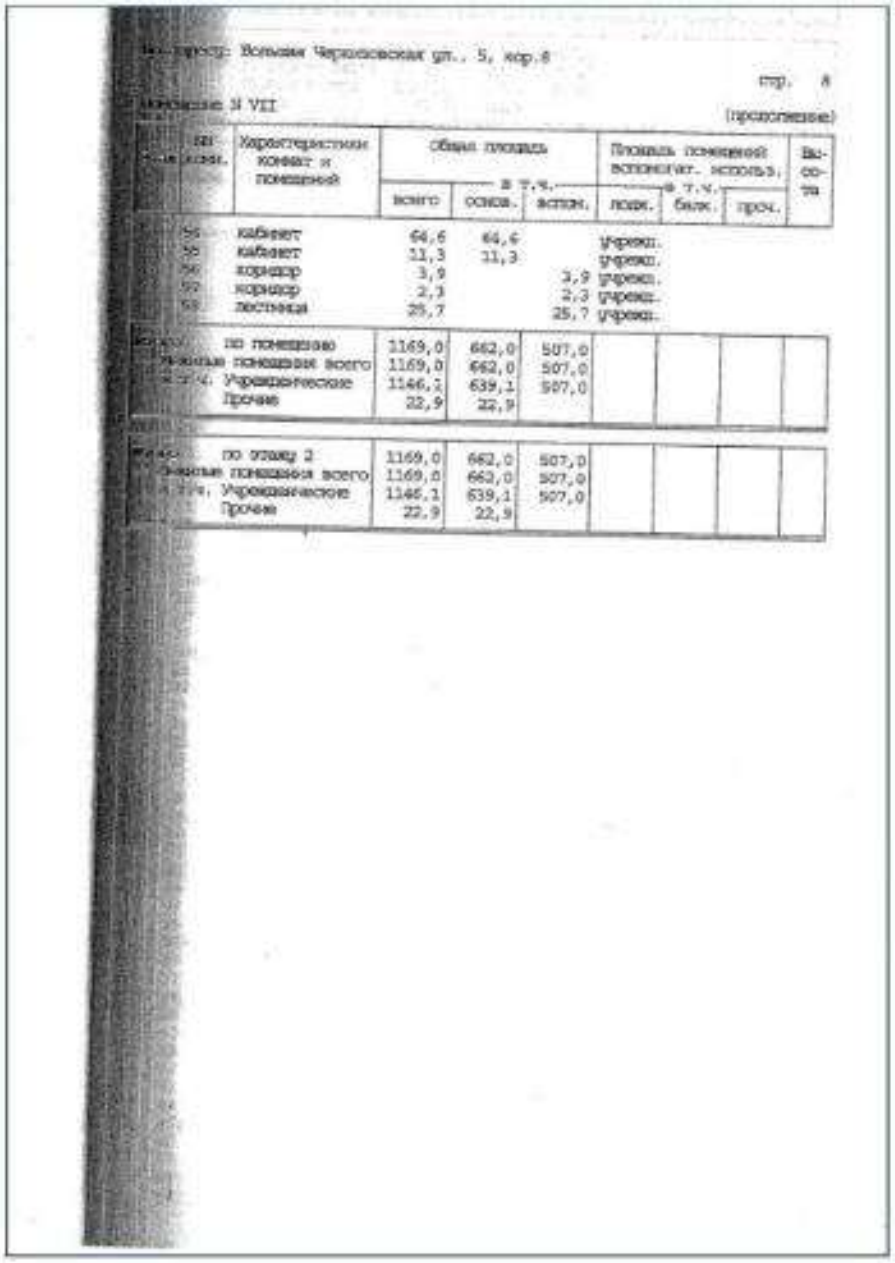
по адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 7

Помещение N VII Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 21.02.2005

ф.25

этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. прочие	Высота
2	1	кабинет	12,0	12,0		учреж.				526
	2	кабинет	22,0	22,0		учреж.				
	3	кабинет	22,1	22,1		учреж.				
	4	кабинет	11,8	11,8		учреж.				
	5	электрощитовая	4,1	4,1		прочая				
	6	кабинет	11,8	11,8		учреж.				
	7	кабинет	22,8	22,8		учреж.				
	8	кабинет	33,6	33,6		учреж.				
	9	уборная	2,7		2,7	учреж.				
	10	уборная	1,4		1,4	учреж.				
	11	уборная	1,4		1,4	учреж.				
	12	умывальная	5,1		5,1	учреж.				
	13	кабинет	21,6	21,6		учреж.				
	14	кабинет	22,6	22,6		учреж.				
	15	кабинет	25,8	25,8		учреж.				
	16	коридор	121,8		121,8	учреж.				
	17	кабинет	28,7	28,7		учреж.				
	18	кабинет	73,8	73,8		учреж.				
	19	уборная	1,5		1,5	учреж.				
	20	уборная	1,4		1,4	учреж.				
	21	умывальная	3,0		3,0	учреж.				
	22	умывальная	4,3		4,3	учреж.				
	23	коридор	6,5		6,5	учреж.				
	24	вестибюль	169,5		169,5	учреж.				
	25	пом.подсобное	9,8		9,8	учреж.				
	26	коридор	29,5		29,5	учреж.				
	27	венткамера	18,8	18,8		прочая				
	28	лестница	25,5		25,5	учреж.				
	29	коридор	3,9		3,9	учреж.				
	30	коридор	2,2		2,2	учреж.				
	31	кабинет	18,8	18,8		учреж.				
	32	тамбур	2,0		2,0	учреж.				
	33	кабинет	33,1	33,1		учреж.				
	34	кабинет	35,1	35,1		учреж.				
	35	коридор	10,2		10,2	учреж.				
	36	коридор	5,7		5,7	учреж.				
	37	кабинет	18,6	18,6		учреж.				
	38	кабинет	8,3	8,3		учреж.				
	39	коридор	11,9		11,9	учреж.				
	40	коридор	6,4		6,4	учреж.				
	41	кабинет	18,6	18,6		учреж.				
	42	кабинет	35,5	35,5		учреж.				
	43	коридор	11,7		11,7	учреж.				
	44	кабинет	32,2	32,2		учреж.				
	45	коридор	14,3		14,3	учреж.				
	46	уборная	7,4		7,4	учреж.				
	47	уборная	1,5		1,5	учреж.				
	48	уборная	1,8		1,8	учреж.				
	49	умывальная	6,3		6,3	учреж.				
	50	коридор	4,2		4,2	учреж.				
	51	коридор	2,2		2,2	учреж.				
	52	кабинет	18,8	18,8		учреж.				
	53	кабинет	35,6	35,6		учреж.				



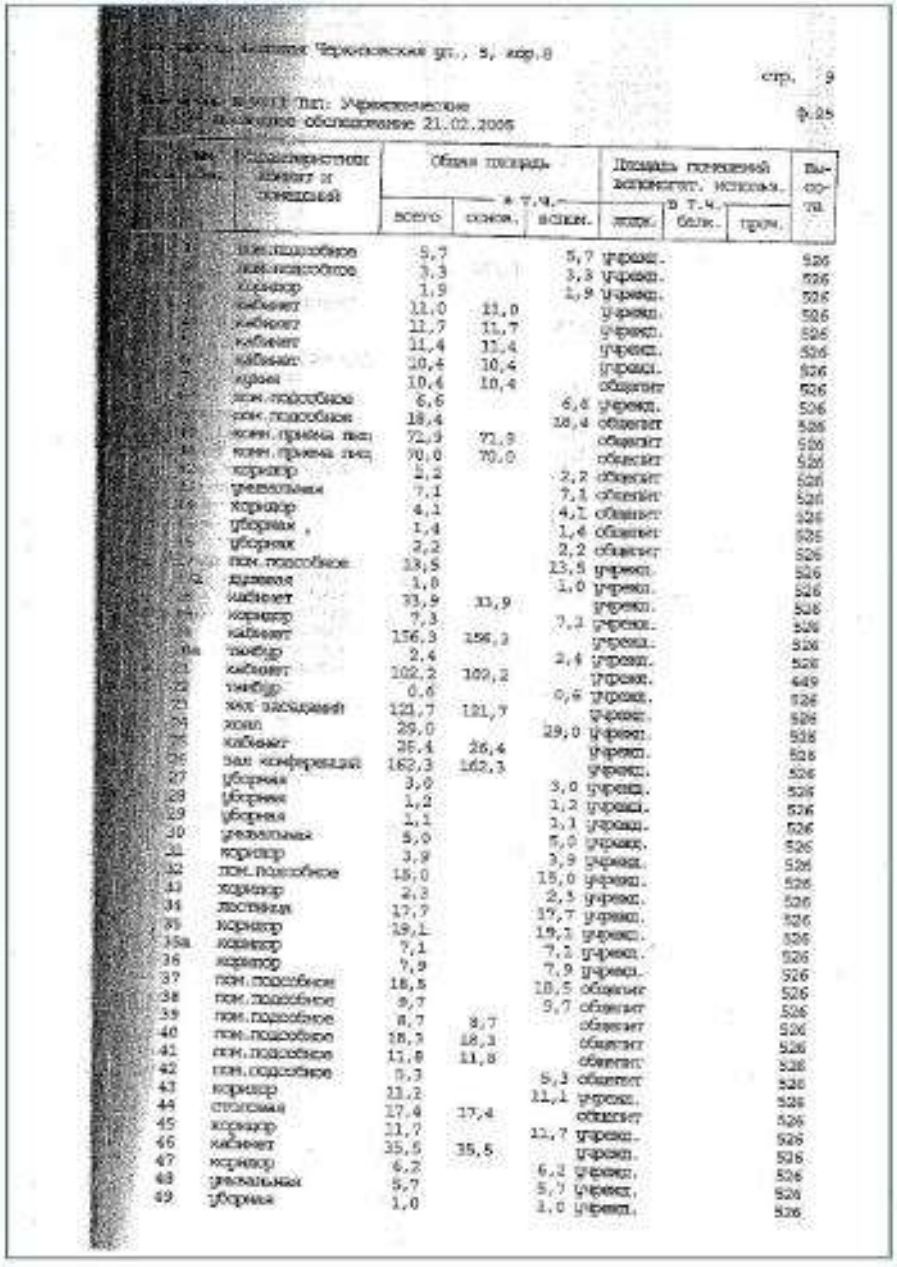
Выборгу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 8

Помещение N VII

(продолжение)

Нумерация	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
		всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. подж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
56	кабинет	64,6	64,6		учрежд.			
55	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			
56	коридор	3,9		3,9	учрежд.			
57	коридор	2,3		2,3	учрежд.			
58	лестница	25,7		25,7	учрежд.			
	по помещению	1169,0	662,0	507,0				
	Нежилые помещения всего	1169,0	662,0	507,0				
	в т.ч. Учрежденческие	1146,1	639,1	507,0				
	Прочие	22,9	22,9					
	по этажу 2	1169,0	662,0	507,0				
	Нежилые помещения всего	1169,0	662,0	507,0				
	в т.ч. Учрежденческие	1146,1	639,1	507,0				
	Прочие	22,9	22,9					



Выборгу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

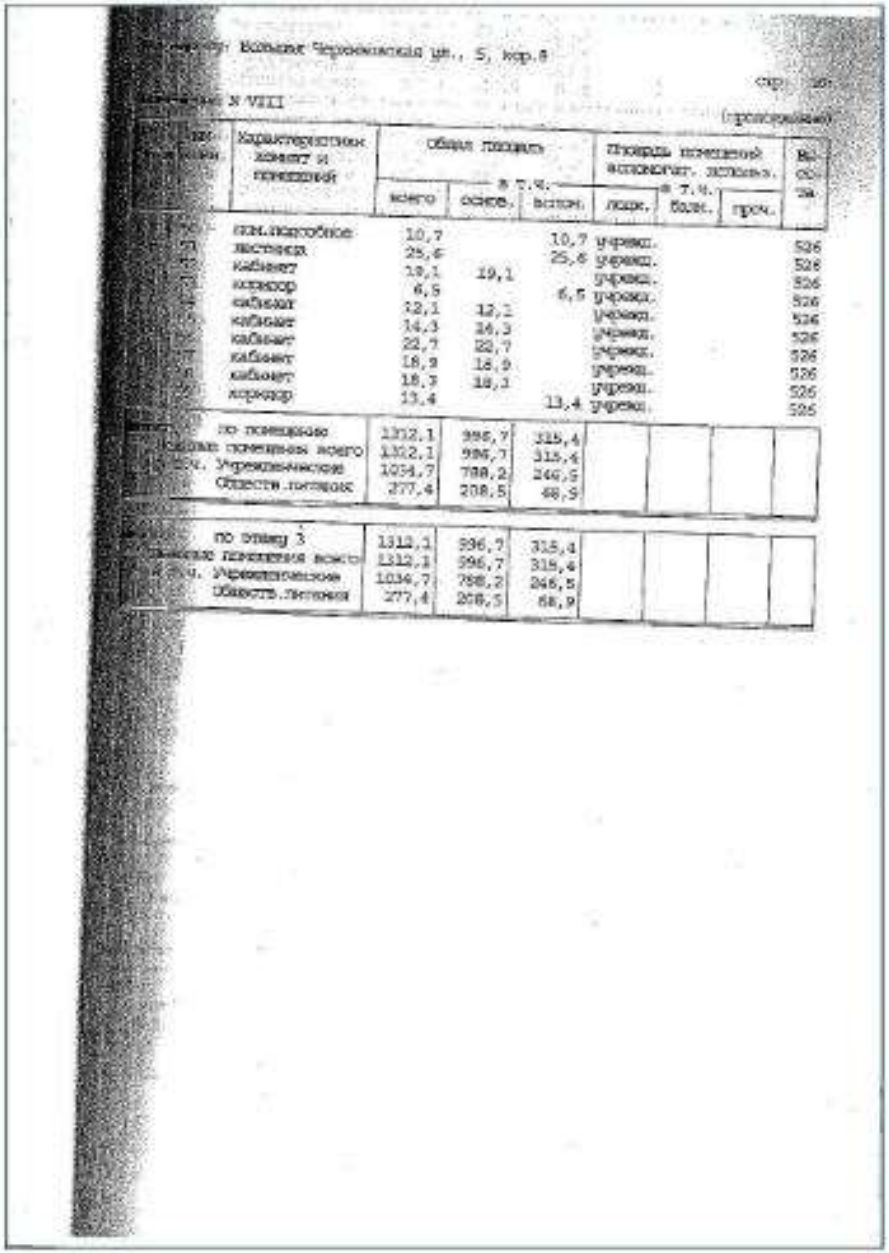
стр. 9

Помещение N VIII Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 21.02.2005

ф.25

Нумерация	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
		всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. подж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	пом.подсобное	5,7		5,7	учрежд.			526
2	пом.подсобное	3,3		3,3	учрежд.			526
3	коридор	1,9		1,9	учрежд.			526
4	кабинет	11,0	11,0		учрежд.			526
5	кабинет	11,7	11,7		учрежд.			526
6	кабинет	11,4	11,4		учрежд.			526
7	кабинет	10,4	10,4		учрежд.			526
8	кухня	10,4	10,4		общепит			526
9	пом.подсобное	6,6		6,6	учрежд.			526
10	пом.подсобное	18,4		18,4	общепит			526
11	комн.приема пищ	71,9	71,9		общепит			526
12	комн.приема пищ	70,0	70,0		общепит			526
13	коридор	2,2		2,2	общепит			526
14	умывальная	7,1		7,1	общепит			526
15	коридор	4,1		4,1	общепит			526
16	уборная	1,4		1,4	общепит			526
17	уборная	2,2		2,2	общепит			526
18	пом.подсобное	13,5		13,5	учрежд.			526
19	душевая	1,0		1,0	учрежд.			526
20	кабинет	33,9	33,9		учрежд.			526
21	коридор	7,3		7,3	учрежд.			526
22	кабинет	156,3	156,3		учрежд.			526
23а	тамбур	2,4		2,4	учрежд.			526
24	кабинет	102,2	102,2		учрежд.			449
25	тамбур	0,6		0,6	учрежд.			526
26	зал засадений	121,7	121,7		учрежд.			526
27	холл	29,0		29,0	учрежд.			526
28	кабинет	26,4	26,4		учрежд.			526
29	зал конференций	162,3	162,3		учрежд.			526
30	уборная	3,0		3,0	учрежд.			526
31	уборная	1,2		1,2	учрежд.			526
32	уборная	1,1		1,1	учрежд.			526
33	умывальная	5,0		5,0	учрежд.			526
34	коридор	3,9		3,9	учрежд.			526
35	пом.подсобное	15,0		15,0	учрежд.			526
36	коридор	2,3		2,3	учрежд.			526
37	лестница	17,7		17,7	учрежд.			526
38	коридор	19,1		19,1	учрежд.			526
38а	коридор	7,1		7,1	учрежд.			526
39	коридор	7,9		7,9	учрежд.			526
40	пом.подсобное	18,5		18,5	общепит			526
41	пом.подсобное	9,7		9,7	общепит			526
42	пом.подсобное	8,7	8,7		общепит			526
43	пом.подсобное	18,3	18,3		общепит			526
44	пом.подсобное	11,8	11,8		общепит			526
45	пом.подсобное	5,3		5,3	общепит			526
46	коридор	11,2		11,1	учрежд.			526
47	столовая	17,4	17,4		общепит			526
48	коридор	11,7		11,7	учрежд.			526
49	кабинет	35,5	35,5		учрежд.			526
49	коридор	6,2		6,2	учрежд.			526
49	умывальная	5,7		5,7	учрежд.			526
49	уборная	1,0		1,0	учрежд.			526



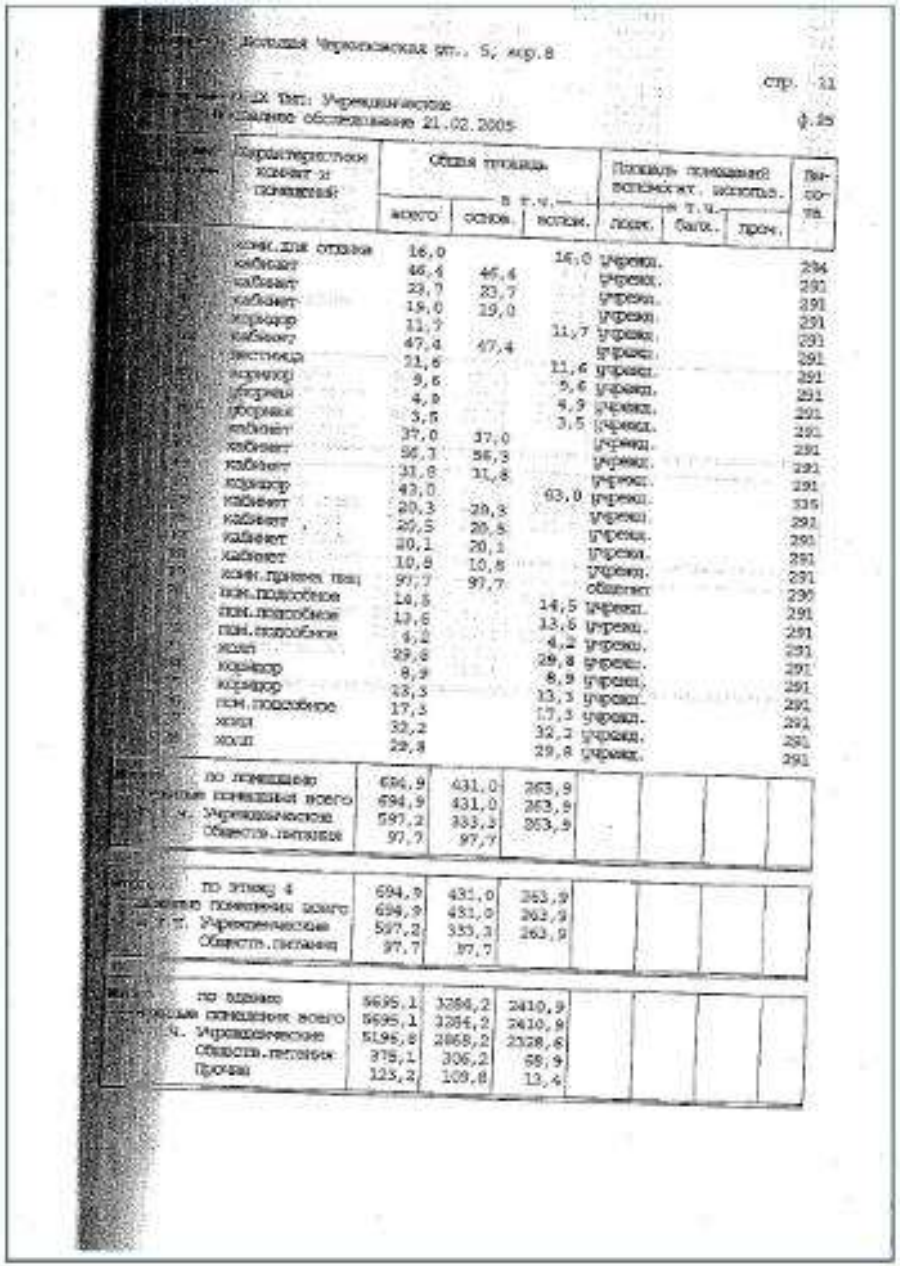
Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 10

Приложение N VIII

(продолжение)

Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
	всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
пом.подсобное	10,7		10,7	учрежд.			526
лестница	25,6		25,6	учрежд.			526
кабинет	19,1	19,1		учрежд.			526
коридор	6,5		6,5	учрежд.			526
кабинет	12,1	12,1		учрежд.			526
кабинет	14,3	14,3		учрежд.			526
кабинет	22,7	22,7		учрежд.			526
кабинет	18,9	18,9		учрежд.			526
кабинет	18,3	18,3		учрежд.			526
коридор	13,4		13,4	учрежд.			526
по помещению	1312,1	996,7	315,4				
Площадь помещения всего	1312,1	996,7	315,4				
в т.ч. Учрежденческие	1034,7	788,2	246,5				
Обществ.питания	277,4	208,5	68,9				
по этажу 3	1312,1	996,7	315,4				
Площадь помещения всего	1312,1	996,7	315,4				
в т.ч. Учрежденческие	1034,7	788,2	246,5				
Обществ.питания	277,4	208,5	68,9				



Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

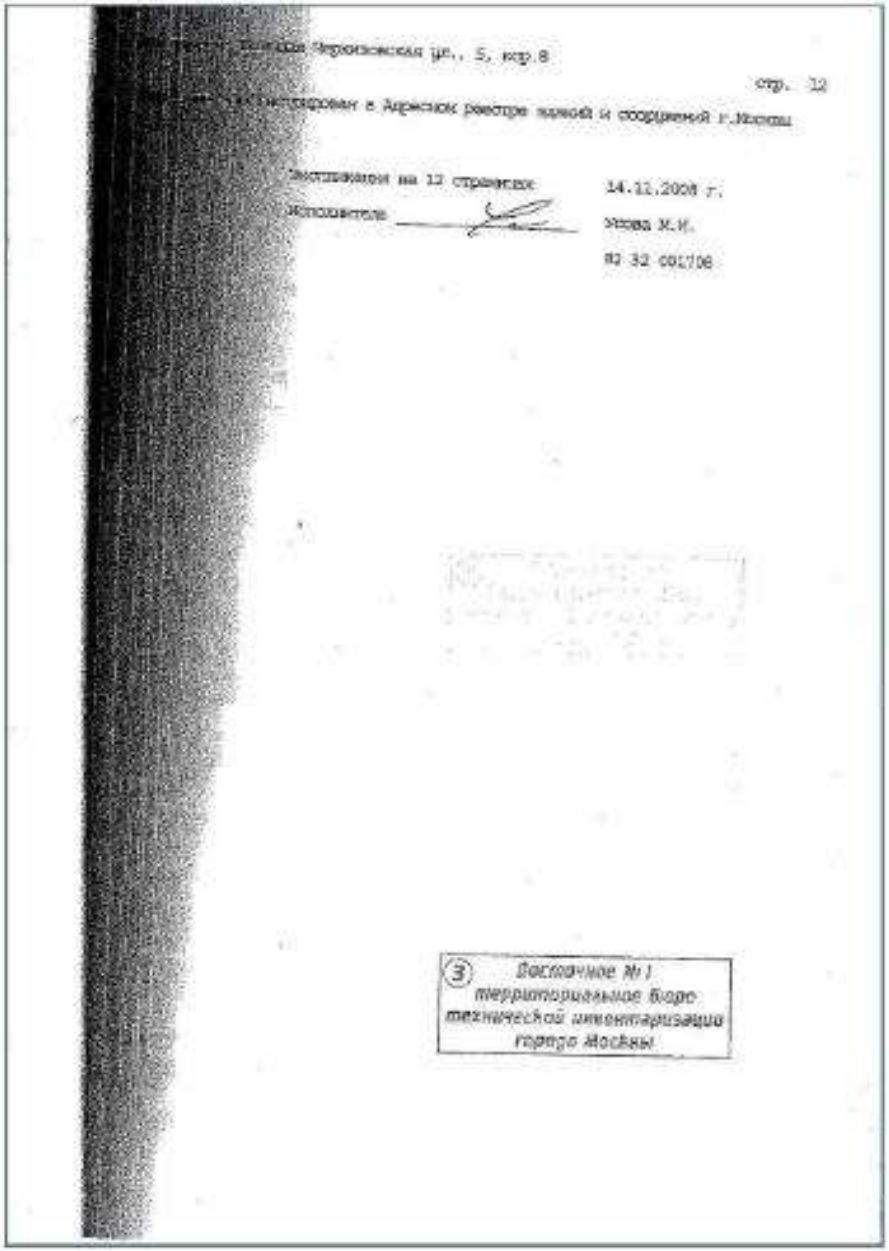
стр. 11

ОГИХ ТМП: Учрежденческие

Дополнение обследование 21.02.2005

ф.25

Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
	всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
комн.для отдыха	16,0		16,0	учрежд.			294
кабинет	46,4	46,4		учрежд.			291
кабинет	23,7	23,7		учрежд.			291
кабинет	19,0	19,0		учрежд.			291
коридор	11,7		11,7	учрежд.			291
кабинет	47,4	47,4		учрежд.			291
лестница	11,6		11,6	учрежд.			291
коридор	9,6		9,6	учрежд.			291
уборная	4,9		4,9	учрежд.			291
уборная	3,5		3,5	учрежд.			291
кабинет	37,0	37,0		учрежд.			291
кабинет	56,3	56,3		учрежд.			291
кабинет	31,8	31,8		учрежд.			291
коридор	43,0		43,0	учрежд.			291
кабинет	20,3	20,3		учрежд.			315
кабинет	20,5	20,5		учрежд.			291
кабинет	20,1	20,1		учрежд.			291
кабинет	10,8	10,8		учрежд.			291
комн.приема пищ	97,7	97,7		общепит			291
пом.подсобное	14,5		14,5	учрежд.			290
пом.подсобное	13,6		13,6	учрежд.			291
пом.подсобное	4,2		4,2	учрежд.			291
холл	29,8		29,8	учрежд.			291
коридор	8,9		8,9	учрежд.			291
коридор	13,3		13,3	учрежд.			291
пом.подсобное	17,3		17,3	учрежд.			291
холл	32,2		32,2	учрежд.			291
холл	29,8		29,8	учрежд.			291
по помещению	694,9	431,0	263,9				
Площадь помещения всего	694,9	431,0	263,9				
в т.ч. Учрежденческие	597,2	333,3	263,9				
Обществ.питания	97,7	97,7					
по этажу 4	694,9	431,0	263,9				
Площадь помещения всего	694,9	431,0	263,9				
в т.ч. Учрежденческие	597,2	333,3	263,9				
Обществ.питания	97,7	97,7					
по зданию	5695,1	3284,2	2410,9				
Площадь помещения всего	5695,1	3284,2	2410,9				
в т.ч. Учрежденческие	5196,8	2868,2	2328,6				
Обществ.питания	375,1	306,2	68,9				
Прочие	123,2	109,8	13,4				



[illegible] Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 12

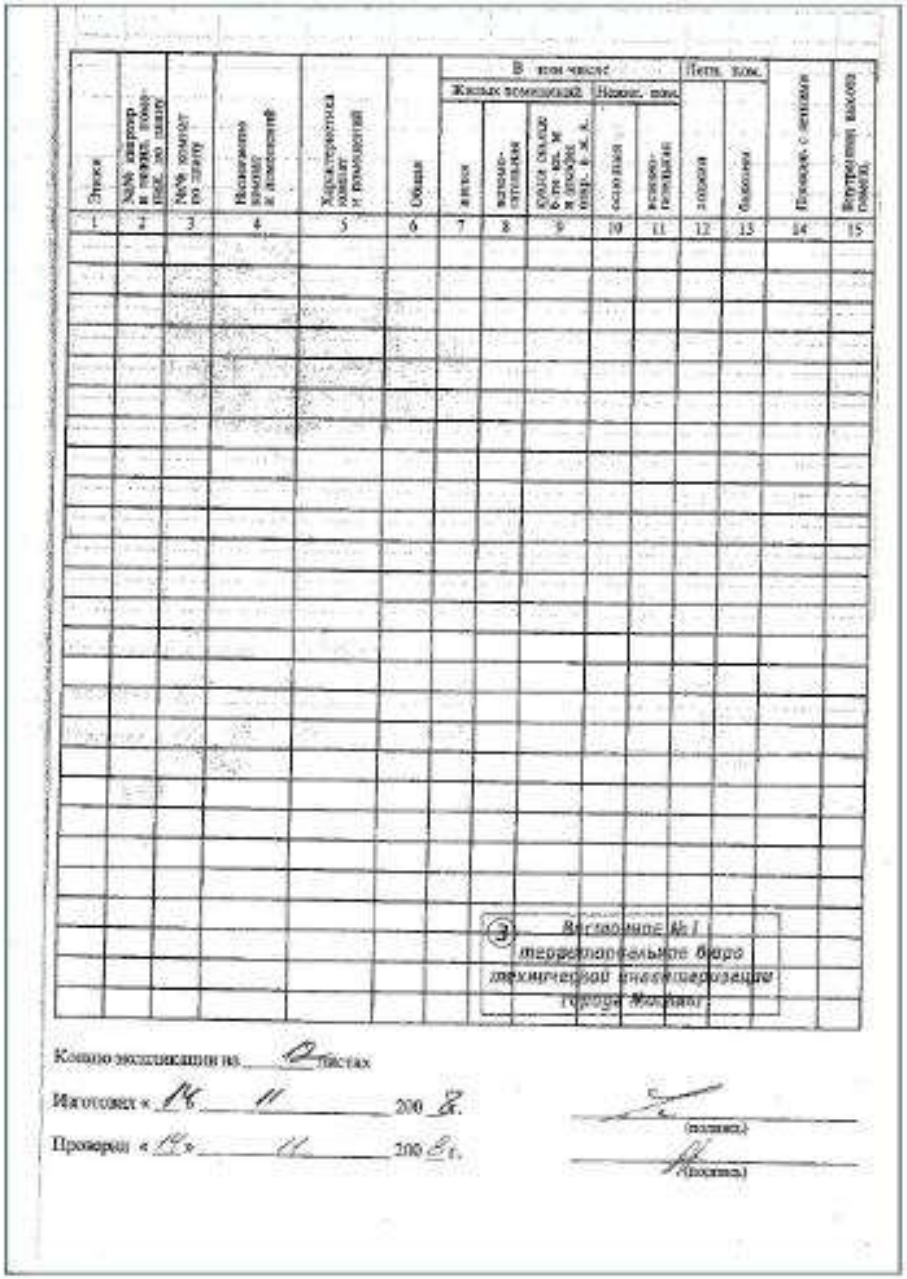
[illegible] в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Экспликация на 12 страницах 14.11.2008 г.

Исполнитель _____ Якова М.И.

02 32 001708

3 Восточное № 1 территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы



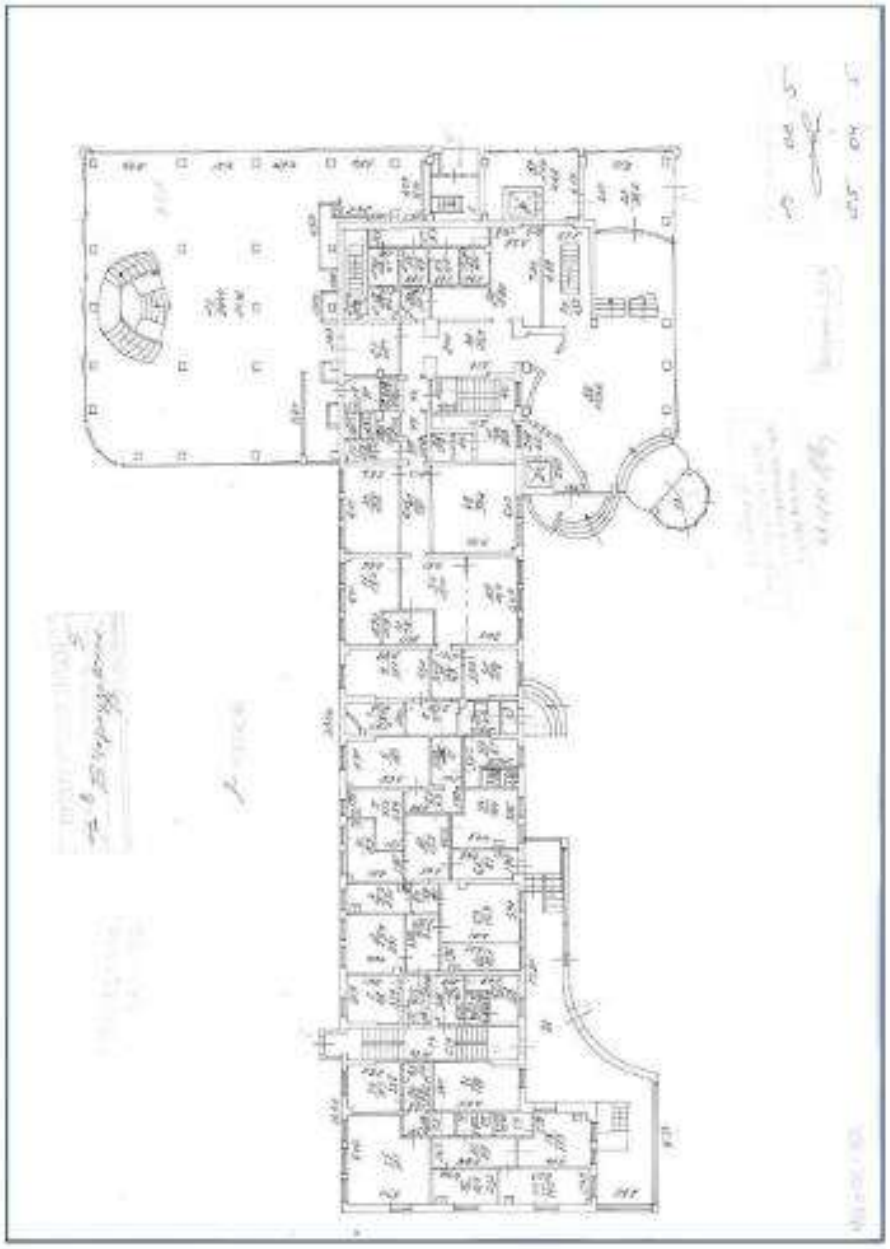
Этажи	№№ квартир и номера помещ. по плану	№№ комнат по плану	Назначение комнат и помещений	Характеристика комнат и помещений	Общая	В том числе: Жилых помещений: жилая	вспомогательная	кухня, ольхо, в т.ч. кв. м и отдельн. отдел. в м. к.	Нежил. пом.: основная	вспомогательная	Летн. пом.: лоджия	балкон	Помещ. с лепками	Внутренняя высота помещ.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

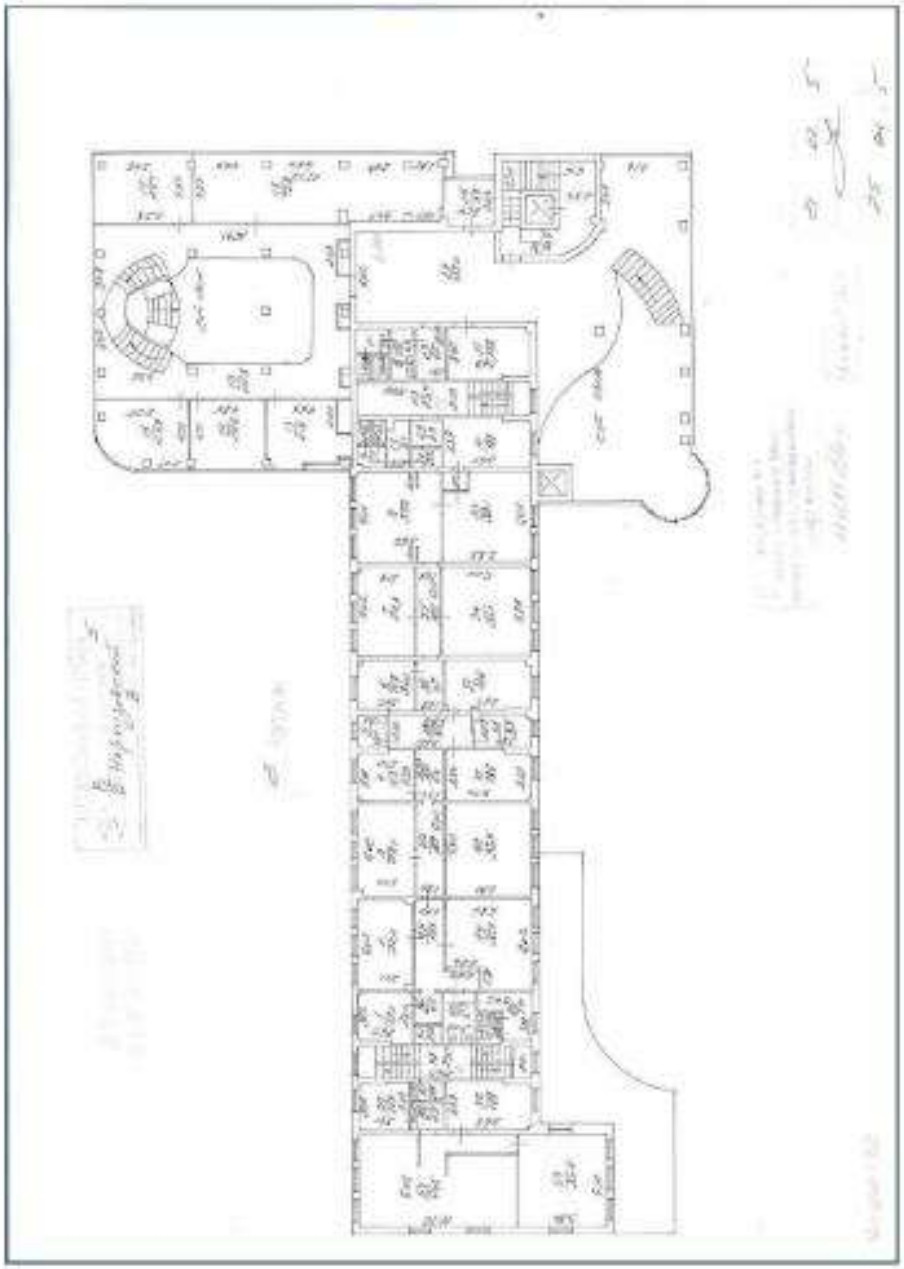
3 Восточное № 1 территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

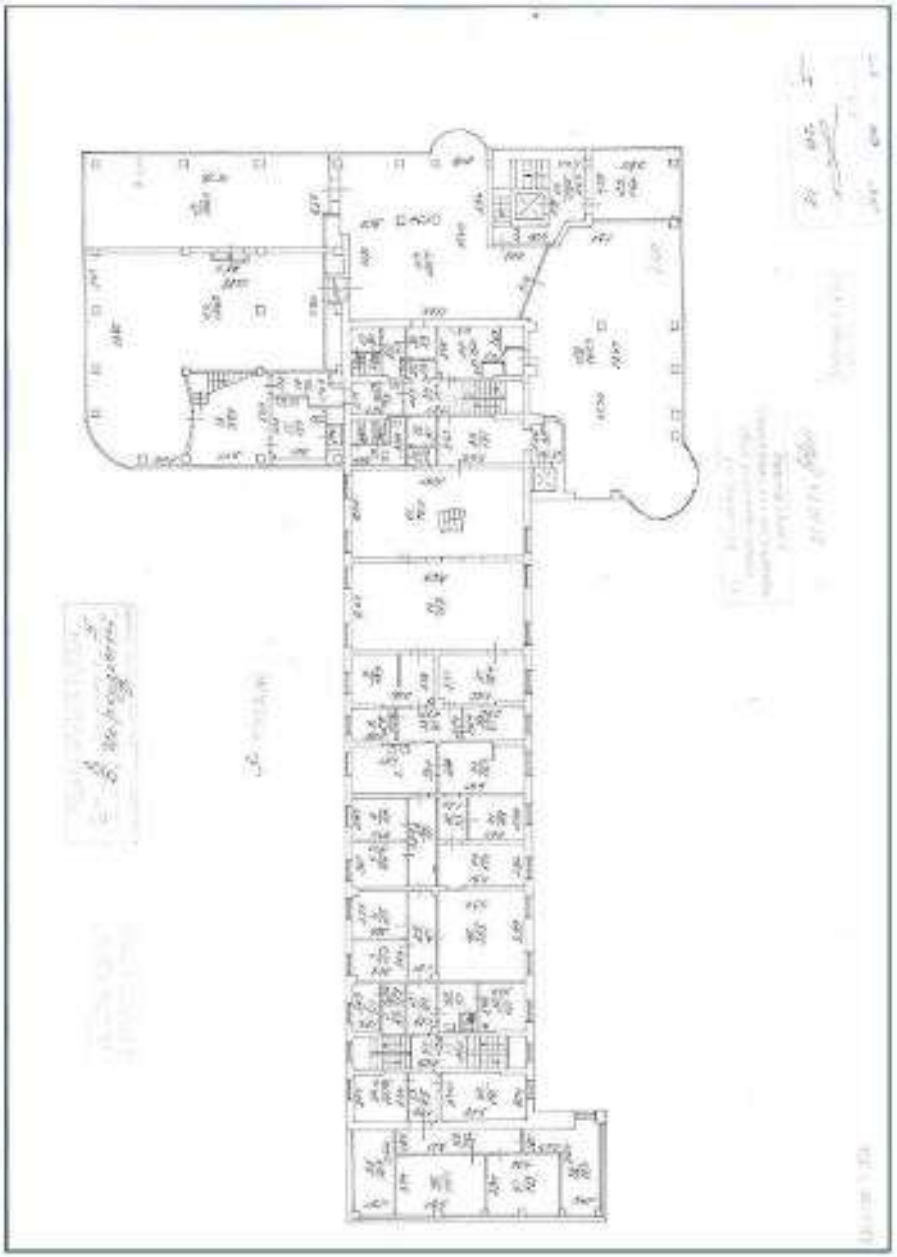
Копию экспликации на 12 листах

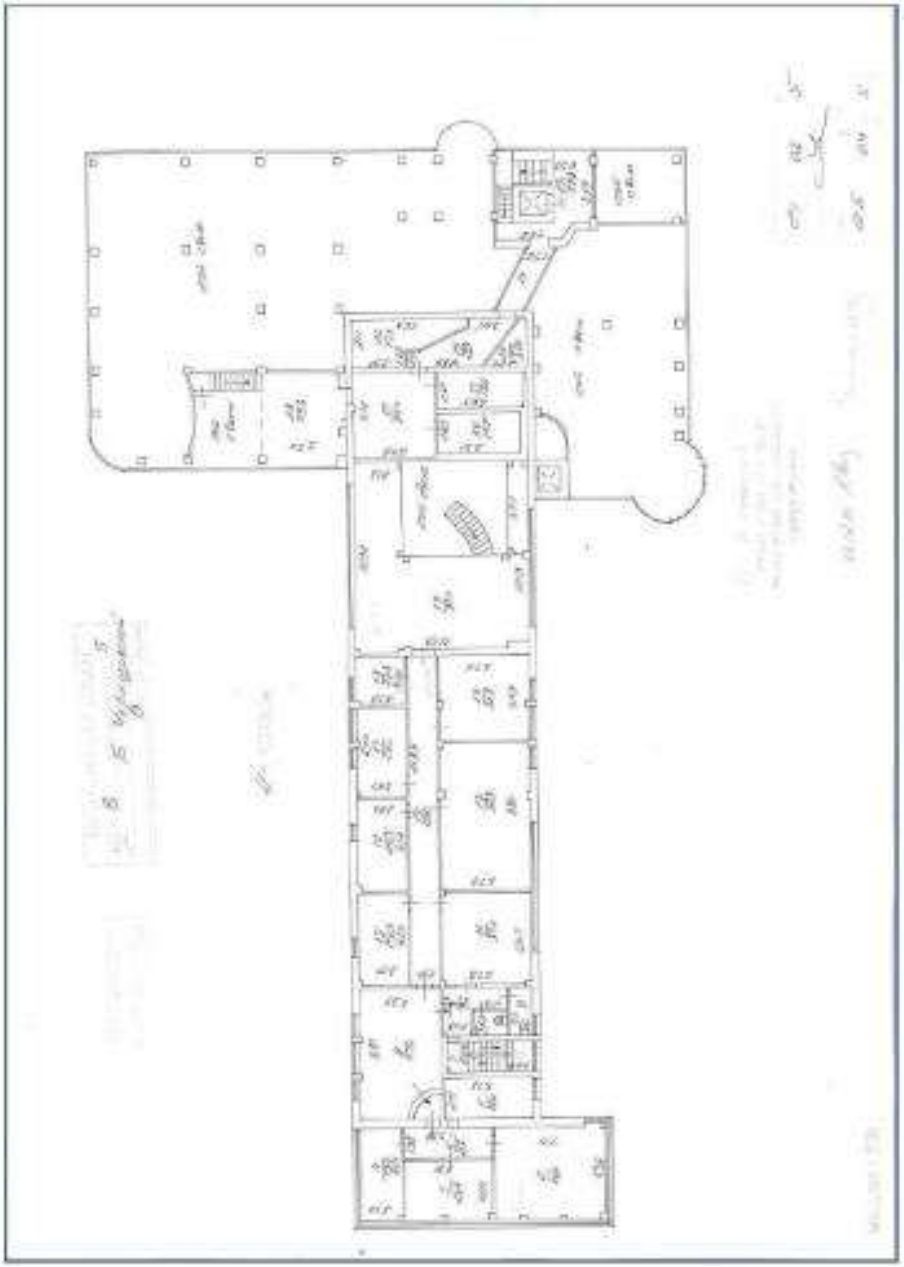
Изготовил «14» 11 2008 г. _____ (подпись)

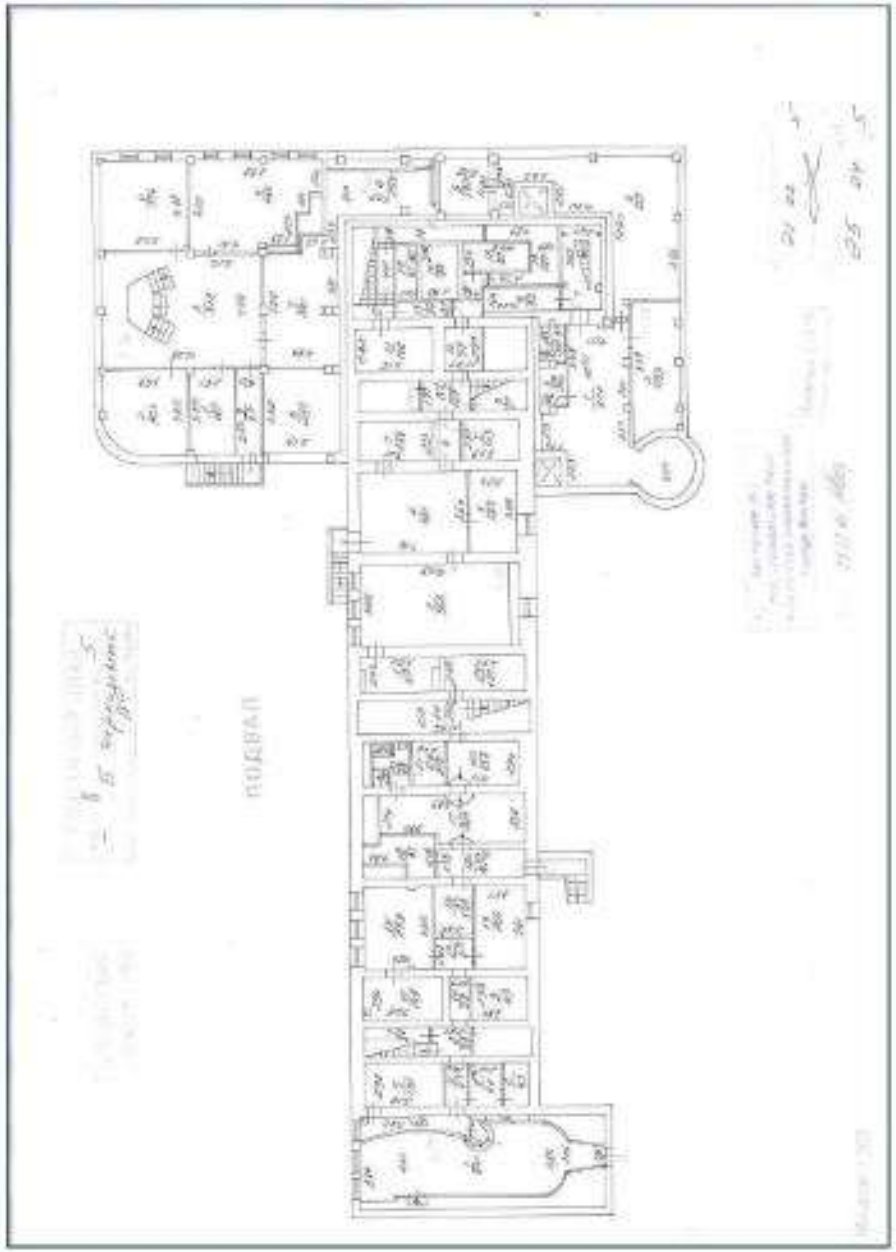
Проверил «14» 11 2008 г. _____ (подпись)











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

№ М-03-047767
(Номер договора)

17 07 2014
(Число) (Месяц) (Год)

77:03:0003023:5490
(Кадастровый №)

03-01-00325
(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Головченко Марии Александровны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 18 декабря 2013 г. № 33-Д-867/13 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Кучинского Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 03 апреля 2014 г. № 1432-03 ДГИ, 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 **9 201 (девять тысяч двести один) кв.м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:03:0003023:5490**, имеющий адресный ориентир: **г.Москва, ул.Большая Черкизовская, вл.5, корп.8**, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей

эксплуатации здания административного назначения.

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 прилагаемой к Договору копии кадастрового паспорта земельного участка (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено:

- четырехэтажное нежилое здание.

2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 30 сентября 2024 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 даты присвоения Договору учетного номера и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого 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 случае 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. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных

зданий и сооружений.

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

4.5. Арендатор Участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на 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 Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекса документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. 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.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

Арендатор обязан:

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

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

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. 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 городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. 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.

5.15. 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 и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- 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, являющегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратить взыскание 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. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) земельного участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.

6.5. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) земельного участка Департамент городского имущества города Москвы в одностороннем порядке отказывается от исполнения договора (расторжение договора в одностороннем порядке.

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

Арендодатель обязан:

6.7. Выполнить в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.9. 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 6.9. 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 пеню. 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, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. 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 исправлений, приписок и допечаток в тексте 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 возвратить 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 городского имущества города Москвы	**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»**
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 107061, г.Москва, ул.Большая Черкизовская, д.5, корп.8
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 107061, г.Москва, ул.Большая Черкизовская, д.5, корп.8
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7707757447/771801001 ОКПО 30217145
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810000010000057
в Отделении 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному Федеральному округу г.Москва	ОАО «МНХБ»
Лицевой счет № 03071110004502S4	Корреспондентский счет № 30101810300000000629
БИК 044583001	БИК 044579629
Телефон 8-495-959-19-13	Телефоны: 8-495-739-62-52 8-916-931-70-34

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ М.А.Головченко

«___» _____ 20__ года

м.п.

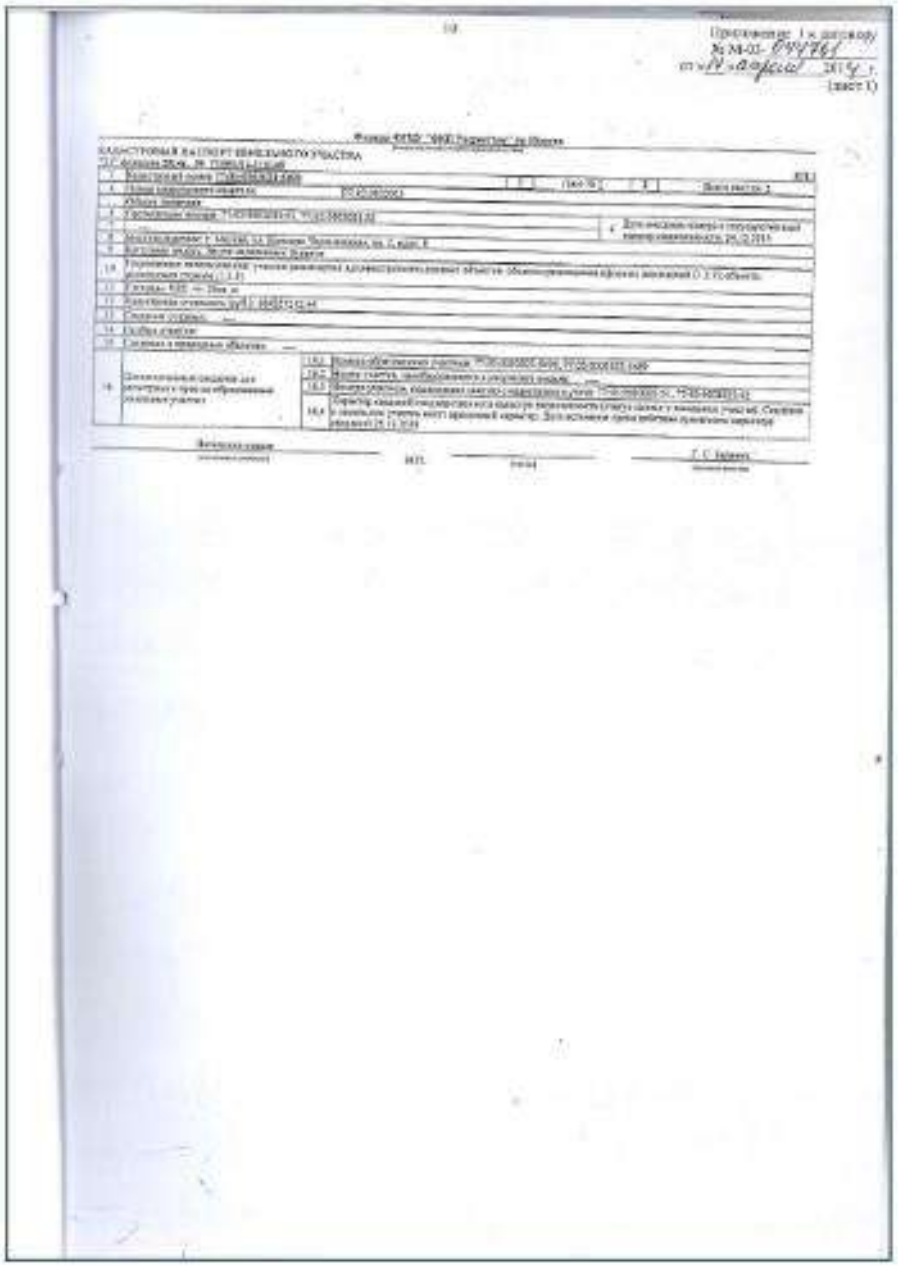
От Арендатора:

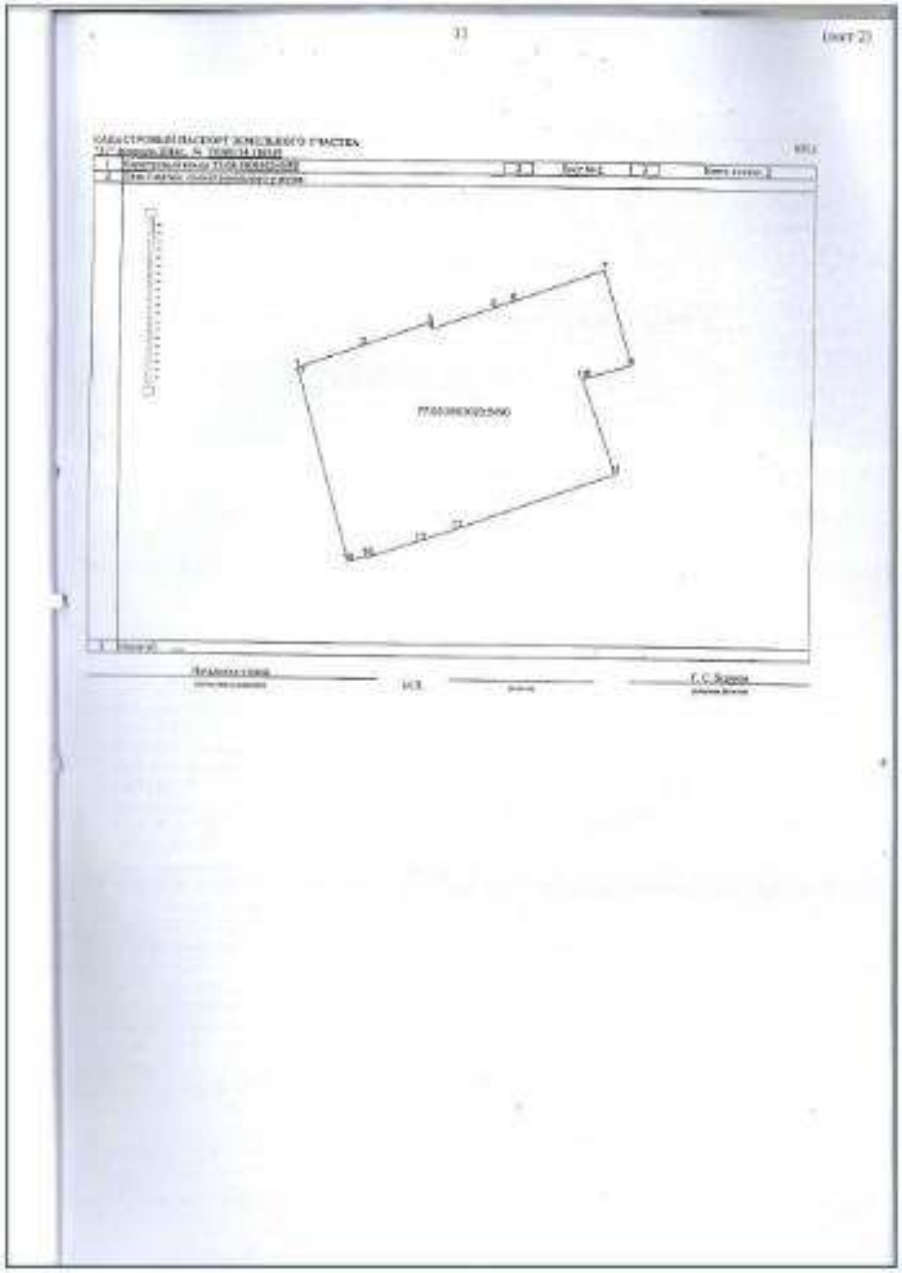
Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» Доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

_____ В.М.Кучинский

«___» _____ 20__ года

м.п.





12

Приложение 2 к Договору
№ М-03- 044761
от «14» апреля 201 Уг.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЗС № М-03- 044761 -001

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Адрес Участка: г.Москва, ул.Большая Черемушкинская, вл.5, корп.8

Дело № 03-01-00325

Кадастровый номер 77:03:0005023:5490

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	9 201.00
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	684 227 212.44
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата*	**руб.**	**10 263 408.19**

*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. Пени начисляются на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяются 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 (Департамент городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному Федеральному округу г.Москва

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111050110280001120

ОКТМО 45 316 000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года

ФЗС № М-03-044761 - 001. НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений 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 оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ М.А.Головченко

«___» _____ 20__ года

м.п.

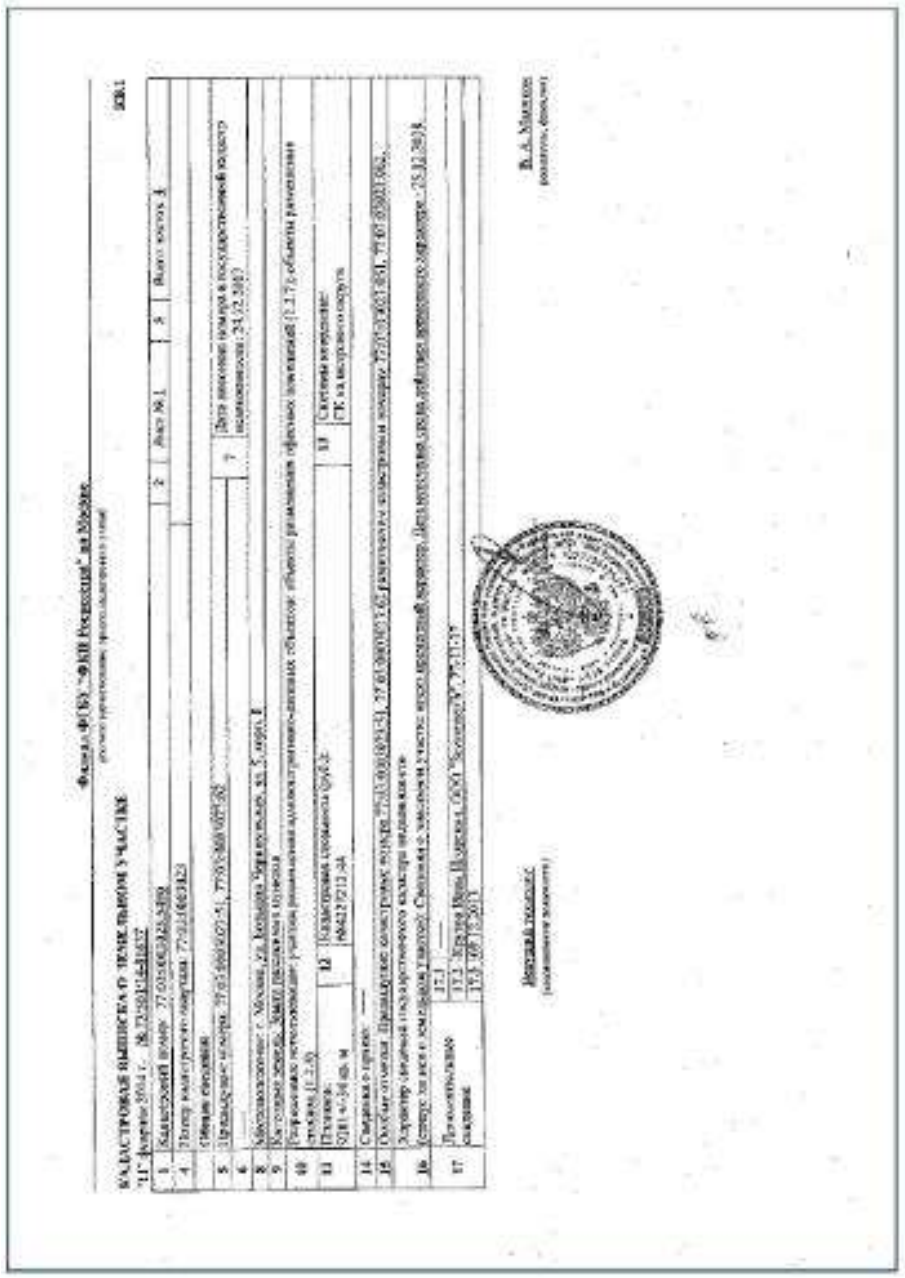
От Арендатора:

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» Доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

_____ В.М.Кучинский

«___» _____ 20__ года

м.п.



Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

01.04.2021г. №КУВИ-002/2021-29959940

На основании запроса от 01.04.2021, поступившего на рассмотрение 01.04.2021, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:03:0003023:5490
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Преображенское, Малая Черкизовская улица, земельный участок 14
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 апреля 2021, руб.	486604730.07
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	40557 29.11.2018
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	09.01.2019
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01.01.2018
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	данные отсутствуют
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	01.01.2019
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.