

302028, г. Орел, ул. Брестская, д.12, лит. А, пом. 47, ИНН 5751032340, ОГРН 1075742000542, тел. (4862) 763-888



«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ЗАО «Фонд «Содействие»
Н.В. Широков

ОТЧЕТ

Об оценке объектов оценки, принадлежащих ООО «Сигурт» (ОГРН 1037739695036, ИНН 7711055578) на праве собственности и праве аренды

Дата определения стоимости: 19 июля 2024 года

Заказчик: ООО «Сигурт»

Оценщик: ЗАО «Фонд «Содействие»

Порядковый номер отчета:

Дата составления отчета:

Уважаемый Борис Викторович!

В соответствии с заключенным между нами договором, ЗАО «Фонд «Содействие» произведена оценка рыночной стоимости **объектов оценки, принадлежащих ООО «Сигурт» (ОГРН 1037739695036, ИНН 7711055578) на праве собственности и праве аренды, с целью определения рыночной стоимости для установления в соответствии с требованиями статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. начальной цены продажи имущества в процедуре конкурсного производства.**

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся описание объектов оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Расчеты проведены по состоянию на **19 июля 2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 25.06.2024 г. по 23.07.2024 г.

ЗАО «Фонд «Содействие» осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку объектов оценки производят:

- Широков Николай Владимирович, член саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков - 000967 от 18.09.2007 г. (стаж работы – 21 год).

Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-521-112958/23 от 14.08.2023 г., СПАО «Ингосстрах», лимит ответственности 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, период действия страхового полиса начинается с 28 августа 2023 г. и заканчивается 27 августа 2024 г.

Широков Николай Владимирович имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 027409-1 от 03.08.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр», срок действия – до 03.08.2024 г.;

- Гаврилин Никита Евгеньевич, член саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков - 007758 от 16.12.2011 г. (стаж работы – 12 лет).

Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-521-029678/24 от 04.03.2024 г., СПАО «Ингосстрах», лимит ответственности 5 000 000 (пять миллионов) рублей, период действия страхового полиса начинается с 07 марта 2024 г. и заканчивается 06 марта 2025 г.

Гаврилин Никита Евгеньевич имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 028100-1, выдан 18.08.2021 г. ФБУ «Федеральный ресурсный центр», срок действия – до 18.08.2024 г.

Оценка проведена с соблюдением требований федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (приложение № 1),

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (приложение № 2),

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (приложение № 3),

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (приложение № 4),

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (приложении № 5),

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (приложение № 6),

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Характеристика объектов оценки, анализ социально-экономического состояния г. Москва, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической

печати и иных средствах массовой информации, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому мы не принимаем на себя ответственность за надежность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной нам информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость объектов оценки, принадлежащих ООО «Сигурт» (ОГРН 1037739695036, ИНН 7711055578) на праве собственности и праве аренды, по состоянию на 19 июля 2024 года составляет с учетом округления:

623 311 200 рублей

Шестьсот двадцать три миллиона триста одиннадцать тысяч двести рублей

Без НДС

в том числе:

Таблица – Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание нежилое 2-х эт., площадь 1887,4 м2, кадастровый номер 77:22:0020109:76, адрес: г. Москва, вн. тер. муниципального округ Строгино, ул. Маршала Прошлякова, д. 5, корп. 4	77:22:0020109:76	115 812 000
2	Право аренды земельного участка, на котором находится нежилое здание (земельный участок, площадью 20097,0 м2, кадастровый номер 77:08:0013001:38, земли населенных пунктов, для размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, размещения складских предприятий)	77:08:0013001:38	507 499 200
	Итого		623 311 200

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки с объектами оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО «Фонд «Содействие»



Н.В. Широков

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	6
4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ.....	7
5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	8
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	14
8. ПРОЧАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ	14
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	20
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	36
11. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ КАЖДЫМ ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ИМ РАСЧЕТЫ	41
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	58
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	59

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица 1. Общие сведения

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Здание нежилое 2-х эт., площадь 1887,4 м2, кадастровый номер 77:22:0020109:76, адрес: г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Строгино, ул. Маршала Прошлякова, д. 5, корп. 4		
	Право аренды земельного участка, на котором находится нежилое здание (земельный участок, площадью 20097,0 м2, кадастровый номер 77:08:0013001:38, земли населенных пунктов, для размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, размещения складских предприятий)		
Порядковый номер отчета	04-06-24		
Дата составления отчета	23 июля 2024 г.		
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор № 04-06-24 на оказание услуг по оценке от 25.06.2024 г. заключен с ООО «Сигурт»		
Дата оценки	19 июля 2024 г.		
Вид стоимости	Рыночная		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.</p> <p>Результаты оценки стоимости объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.</p> <p>Итоговый результат оценки стоимости объектов оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.</p>		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб.	<i>затратный</i>	<i>сравнительный</i>	<i>доходный</i>
	не применялся	623 311 200	не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.	623 311 200 (шестьсот двадцать три миллиона триста одиннадцать тысяч двести) рублей		

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

№ п/п	Наименование	Значение
1	Объекты оценки	Здание нежилое 2-х эт., площадь 1887,4 м2, кадастровый номер 77:22:0020109:76, адрес: г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Строгино, ул. Маршала Прошлякова, д. 5, корп. 4
		Право аренды земельного участка, на котором находится нежилое здание (земельный участок, площадью 20097,0 м2, кадастровый номер 77:08:0013001:38, земли населенных пунктов, для размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, размещения складских предприятий)
2	Права на объект оценки	Право собственности на здание, право аренды на земельный участок
3	Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Сигурт» (ОГРН 1037739695036, ИНН 7711055578)
4	Цель оценки	Определение рыночной стоимости для установления в соответствии с требованиями статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. начальной цены продажи имущества в процедуре конкурсного производства
5	Указание на соответствие ФЗ-135	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
6	Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании
7	Дата оценки	Дата определения стоимости
8	Специальные допущения	Специальных допущений не предусмотрено
9	Ограничение оценки	Ограничений оценки не предусмотрено
10	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объектов оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета, не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
11	Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
12	Состав и объем документов и материалов,	Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 04.06.2024 г.; Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 10.06.2024 г.;

№ п/п	Наименование	Значение
	предоставляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-120736388 от 25.05.2023 г.; Договор аренды земельного участка № М-08-006375 от 09.08.1996 г.; Дополнительное соглашение № М-08-006375/5 от 09.08.2011 г. к договору аренды земельного участка от 09.08.1996 г. № М-08-006375
13	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
14	Сведения о предполагаемых пользователях отчета (помимо заказчика)	Оценщику не известны
15	Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объектов оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Валюта, в которой должна быть представлена стоимость – российский рубль.
16	Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
17	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Необходимость отсутствует
21	Иная информация, предусмотренная ФСО № 7 «Оценка недвижимости»	
21.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)	Объекты оценки составных частей не имеют
21.2	Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 04.06.2024 г.; Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 104.06.2024 г.; Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-120736388 от 25.05.2023 г.; Договор аренды земельного участка № М-08-006375 от 09.08.1996 г.; Дополнительное соглашение № М-08-006375/5 от 09.08.2011 г. к договору аренды земельного участка от 09.08.1996 г. № М-08-006375
21.3	Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Право собственности, право аренды. Ограничения (обременения) – не учитываются.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 3. Сведения о заказчике оценки; об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

№ п/п	Наименование	Значение
1	Заказчик оценки	
1.1	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Сигурт»
1.2	Сокращенное наименование	ООО «Сигурт»
1.3	ОГРН	1037739695036 от 18 февраля 2003 г.
1.4	Место нахождения	123458, город Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 5, к. 4
2	Оценщик	
2.1	Фамилия, имя, отчество	Широков Николай Владимирович
2.2	Номер контактного телефона	8-910-748-09-89
2.3	Почтовый адрес	302028, Орловская обл., г. Орёл, ул. Брестская, д. 12, лит. А, пом. 47
2.4	Адрес электронной почты	fonds@yandex.ru
2.5	Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», № 027409-1 выдан 03.08.2021 г. ФБУ «Федеральный ресурсный центр», срок действия до 03.08.2024 г.
2.6	Сведения о членстве оценщика в СРОО:	
2.6.1	Регистрационный номер оценщика	Реестровый номер 967 от 18.09.2007 г.

№ п/п	Наименование	Значение
2.6.2	Наименование СРОО	Ассоциации «Русское общество оценщиков»
2.6.3	Адрес СРОО	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а
3	Оценщик	
3.1	Фамилия, имя, отчество	Гаврилин Никита Евгеньевич
3.2	Номер контактного телефона	8-920-287-10-73
3.3	Почтовый адрес	302028, Орловская обл., г. Орёл, ул. Брестская, д. 12, лит. А, пом. 47
3.4	Адрес электронной почты	fonds@yandex.ru
3.5	Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 028100-1, выдан 18.08.2021 г. ФБУ «Федеральный ресурсный центр», срок действия - до 18.08.2024 г.
3.6	Сведения о членстве оценщика в СРОО:	
3.6.1	Регистрационный номер оценщика	Реестровый номер 007758 от 16.12.2011 г..
3.6.2	Наименование СРОО	Ассоциации «Русское общество оценщиков»
3.6.3	Адрес СРОО	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а
4	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
4.1	Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Фонд «Содействие»
4.2	Сокращенное наименование	ЗАО «Фонд «Содействие»
4.3	ОГРН	1075742000542
4.4	Место нахождения	302028, Орловская обл., г. Орёл, ул. Брестская, д. 12, лит. А, пом. 47
5	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщиков	
5.1	Настоящим ЗАО «Фонд «Содействие» и оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объектах оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики не имеют в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	
6	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
6.1	Внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.	

4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Стандарты оценки для определения стоимости объектов оценки, методические рекомендации по оценке, которые были применены при проведении оценки объектов оценки представлены в ниже следующей таблице.

Таблица 4. Стандарты оценки для определения стоимости объектов оценки, методические рекомендации по оценке

Краткое наименование документа	Полное наименование документа	Сведения о принятии документа
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) (приложение № 1)	Приказ Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2)	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение № 3)	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение № 4)	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение № 5)	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение № 6)	
ФСО № 7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Краткое наименование документа	Полное наименование документа	Сведения о принятии документа
-	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков	Распоряжение Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г.
СПОД РОО 2022	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»	Решение Совета РОО от 07.11.2022 г. (протокол № 28-С)

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщики обязаны соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой они являются.

СТАТЬЯ II. 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, включая права на объекты оценки

Таблица 5. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, включая права на объекты оценки

№ п/п	Вид информации	Наименование, вид и дата документа
1	Правовая информация	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-120736388 от 25.05.2023 г.; Договор аренды земельного участка № М-08-006375 от 09.08.1996 г.; Дополнительное соглашение № М-08-006375/5 от 09.08.2011 г. к договору аренды земельного участка от 09.08.1996 г. № М-08-006375
2	Информация, отражающая количественные и качественные характеристики объектов оценки	Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 04.06.2024 г.; Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 104.06.2024 г.; Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-120736388 от 25.05.2023 г.; Договор аренды земельного участка № М-08-006375 от 09.08.1996 г.; Дополнительное соглашение № М-08-006375/5 от 09.08.2011 г. к договору аренды земельного участка от 09.08.1996 г. № М-08-006375
3	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.
4	Нормативно-методическая информация	Полный перечень указан в разделе «Список нормативно-методических материалов и литературы»

5.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки, включая права на объекты оценки

Характеристика местоположения объектов оценки

Строгино - район и внутригородское муниципальное образование в Москве. Расположен в Северо-Западном административном округе, недалеко от МКАД, на правом берегу Москвы-реки. В районе имеется одноимённая станция метро.

Район находится на западе Москвы, в составе Северо-Западного административного округа.

Граница района проходит по МКАД, далее на восток по оси русла реки Москвы, юго-восточной и южной границам территории Серебряноборского лесничества до МКАД.

Соседние районы - Покровское-Стрешнево (на севере), Щукино (на востоке), Хорошёво-Мнёвники (на юго-востоке), Крылатское (на юге), Кунцево (на западе).

Площадь района составляет 1684 га.

Улица Маршала Прошлякова - улица, расположенная в Северо-Западном административном округе города Москвы на территории района Строгино. Улица Маршала Прошлякова проходит как продолжение Лыковского проезда от пересечения с 2-й Лыковской улицей с юга и 3-й Лыковской улицей с севера, затем с севера примыкает два безымянных проезда, затем с юга примыкает безымянный проезд, соединяющий улицу с транспортной развязкой с проспектом Маршала Жукова. Значительная ширина улицы объясняется тем, что до конца 2007 года проектируемый проезд № 607 имел пересечение с МКАД и выход на Новорижское шоссе, однако с открытием Северо-Западного тоннеля этот участок был отрезан от магистрали и превращён в тупик, не доходящий до транспортной развязки МКАД с проспектом Маршала Жукова и Новорижским шоссе. Нумерация домов начинается от Одинцовской улицы.

Автобус:

310 (Станция метро «Щукинская» - ТЦ «Метро»),
 626 (Станция метро «Молодёжная» - Станция метро «Строгино»),
 654 (Улица Маршала Прошлякова - 3-й микрорайон Строгина),
 782 (2-я Лыковская улица - Таллинская улица).

Метро: Станция метро «Строгино» Арбатско-Покровской линии - севернее проезда, на Строгинском бульваре.

Источник:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D0%BD%D0%BE_\(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D0%BD%D0%BE_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B)),
https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0_%D0%9C%D0%B0%D1%80%D1%88%D0%B0%D0%BB%D0%B0_%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%88%D0%BB%D1%8F%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0

Местоположение объектов оценки на картах

Объекты оценки расположены по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. муниципальный округ Строгино, улица Маршала Прошлякова, дом 5, корпус 4. Схема расположения объектов на административной карте представлена ниже.

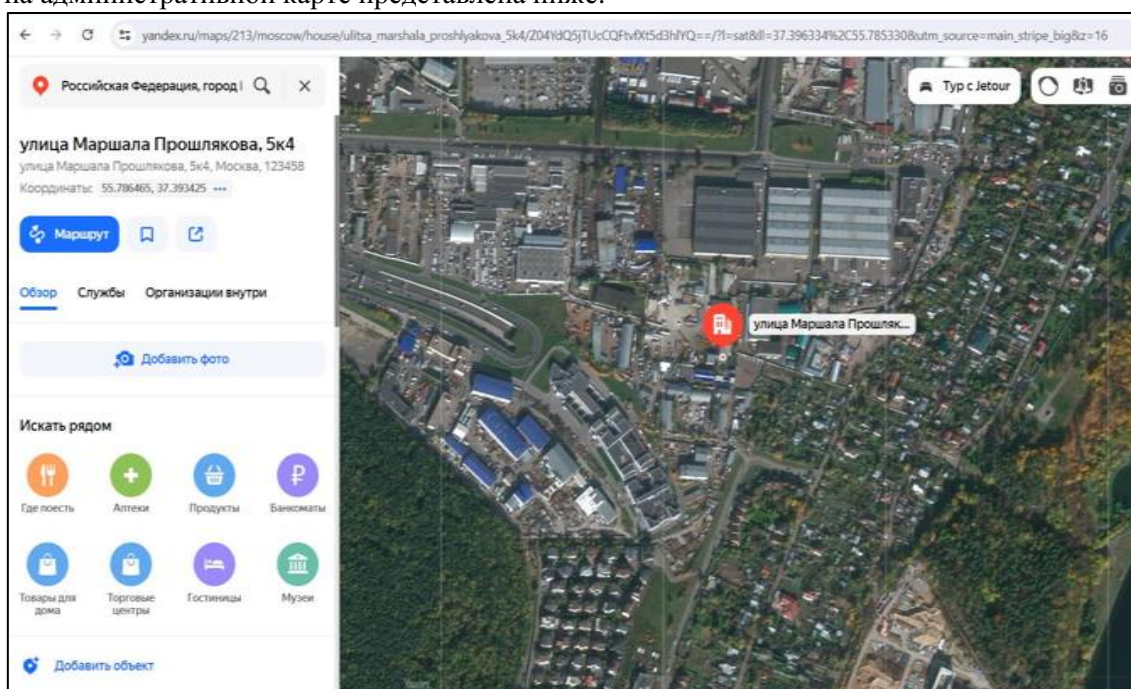


Рисунок. Схема расположения объектов оценки на административной карте

Источник:

https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/ulitsa_marshala_proshlyakova_5k4/Z04YdO5jTUcCQFrvfXt5d3hlYQ==/?l=sat&ll=37.396334%2C55.785330&utm_source=main_stripe_big&z=16

Таблица 6. Анализ местоположения объектов оценки

Наименование показателя	Характеристика
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. муниципальный округ Строгино, улица Маршала Прошлякова, дом 5, корпус 4
Округ столицы	Северо-Западный административный округ
Плотность окружающей застройки	Плотность окружающей застройки высокая
Характеристика окружающей застройки	Представлена объектами производственно-складской застройки, индивидуальной жилой застройки
Удаленность от транспортных магистралей, м	В непосредственной близости от МКАД, на расстоянии менее 1 км
Расстояние до метро, м	Станция метро «Строгино» - 2700 м
Расстояние до остановок общественного транспорта, м	Остановка общественного транспорта «Метро» - 550 м
Наличие особых природных объектов (удаленность не более 5 км):	
водоем, удаленность	Река Москва (700 м)
Благоустройство территории:	
озеленение	Есть
уличное освещение	Есть
подъездные пути	Асфальт
доступ к объекту	Закрытая территория

Осмотр объектов оценки проведен Оценщиками 01.07.2024 г. Фотографии объектов оценки представлены в Приложениях к настоящему Отчету.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки, включая права на объекты оценки, представлены в ниже следующих таблицах.

Таблица 7. Сведения о характеристиках объекта оценки и правах на объект оценки (здание)

№ п/п	Наименование	Объект оценки
1	Наименование объекта оценки (согласно перечню)	Здание нежилое 2-х эт., площадь 1887,4 м2, кадастровый номер 77:22:0020109:76, адрес: г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Строгино, ул. Маршала Прошлякова, д. 5, корп. 4
2	Балансовая стоимость, руб.	-
3	Наименование объекта оценки (согласно правоподтверждающим документам)	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 1887,4 кв.м., кол-во этажей: 2, в том числе подземных: 0, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. муниципальный округ Строгино, улица Маршала Прошлякова, дом 5, корпус 4
4	Место нахождения объекта оценки	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. муниципальный округ Строгино, улица Маршала Прошлякова, дом 5, корпус 4
5	Кадастровый №	77:22:0020109:76
6	Кадастровая стоимость, руб.	99 205 537,67
7	Общая площадь, кв.м.	1 887,4
8	Год постройки	1995
9	Количество этажей	2
10	Кадастровый № земельного участка, на котором расположен объект оценки	77:08:0013001:38
11	Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
12	Материал стен	Крупнопанельные
13	Физическое состояние	Удовлетворительное
14	Тип объекта	Отдельно стоящее здание
15	Назначение	Здание производственно-складского назначения с административно-бытовыми помещениями
16	Вид, № и дата гос. регистрации права	Собственность, № 77-01/00-001/1999-6838 от 14.04.1999 г.
17	Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-120736388 от 25.05.2023 г.
18	Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Сигурт», ОГРН: 1037739695036 от 18.02.2003 г., ИНН: 7711055578, юр. адрес: 123458, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Строгино, ул Маршала Прошлякова, д. 5 к. 4
19	Ограничения прав (обременения)	Ипотека, № 77:22:0020109:76-77/007/2019-2 от 19.06.2019 г.; Запрещение регистрации, № 77:22:0020109:76-77/055/2020-1 от 09.10.2020 г.; Запрещение регистрации, № 77:22:0020109:76-77/055/2021-3 от 29.09.2021 г.; Запрещение регистрации, № 77:22:0020109:76-77/055/2021-5, от 09.12.2021 г.; Запрещение регистрации, № 77:22:0020109:76-77/055/2022-6 от 07.09.2022 г.

Таблица 8. Сведения о характеристиках объекта оценки и правах на объект оценки (земельный участок)

№ п/п	Наименование	Объект оценки
1	Наименование объекта оценки (согласно перечню)	Право аренды земельного участка, на котором находится нежилое здание (земельный участок, площадью 20097,0 м2, кадастровый номер 77:08:0013001:38, земли населенных пунктов, для размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, размещения складских предприятий)
2	Балансовая стоимость, руб.	-
3	Наименование объекта оценки (согласно правоподтверждающим документам)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9), общая площадь 20097 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Проезд № 607, д. 5, корп. 4
4	Местонахождение	г. Москва, Проезд № 607, д. 5, корп. 4
5	Кадастровый №	77:08:0013001:38
6	Кадастровая стоимость, руб.	574 914 477,06
7	Общая площадь, кв.м.	20 097
8	Категория земель	Земли населенных пунктов
9	Разрешенное использование	Объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9)
10	Форма	Многоугольная

№ п/п	Наименование	Объект оценки
11	Инженерные коммуникации	Обеспечен
12	Вид, № и дата гос. регистрации права	Аренда, № 77-77-14/013/2011-501 от 19.10.2011 г.
13	Правоподтверждающие документы	Договор аренды земельного участка № М-08-006375 от 09.08.1996 г.; Дополнительное соглашение № М-08-006375/5 от 09.08.2011 г. к договору аренды земельного участка от 09.08.1996 г. № М-08-006375
14	Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Сигурт», ОГРН: 1037739695036 от 18.02.2003 г., ИНН: 7711055578, юр. адрес: 123458, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Строгино, ул Маршала Прошлякова, д. 5 к. 4
15	Ограничения прав (обременения)	Ипотека, № 77:08:0013001:38-77/007/2019-2 от 19.06.2019 г.

Здание

Дата обновления информации: 26.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:22:0020109:76
Дата присвоения кадастрового номера	16.02.2017

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Строгино, улица Маршала Прошлякова, дом 5, корпус 4
Площадь, кв.м	1887.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Крупнопанельные
Год завершения строительства	1995
Год ввода в эксплуатацию	1995

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	99205537.67
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	45 283.002.000234920
Условный номер	32578
Инвентарный номер	2381/42

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-01/00-001/1999-6838 от 14.04.1999
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 77:22:0020109:76-77/007/2019-2

Земельный участок

Дата обновления информации: 27.04.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:08:0013001:38
Дата присвоения кадастрового номера	05.06.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Москва, Проезд № 607, д. 5, корп. 4
Площадь, кв.м	20097
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	574914477.06
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77-77-14/013/2011-501 от 19.10.2011 Ипотека № 77:08:0013001:38-77/007/2019-2 от 19.06.2019 № 77-77-14/013/2011-501 от 19.10.2011 Аренда отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
---	--

Рисунок. Справочная информация по объектам оценки в режиме online

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

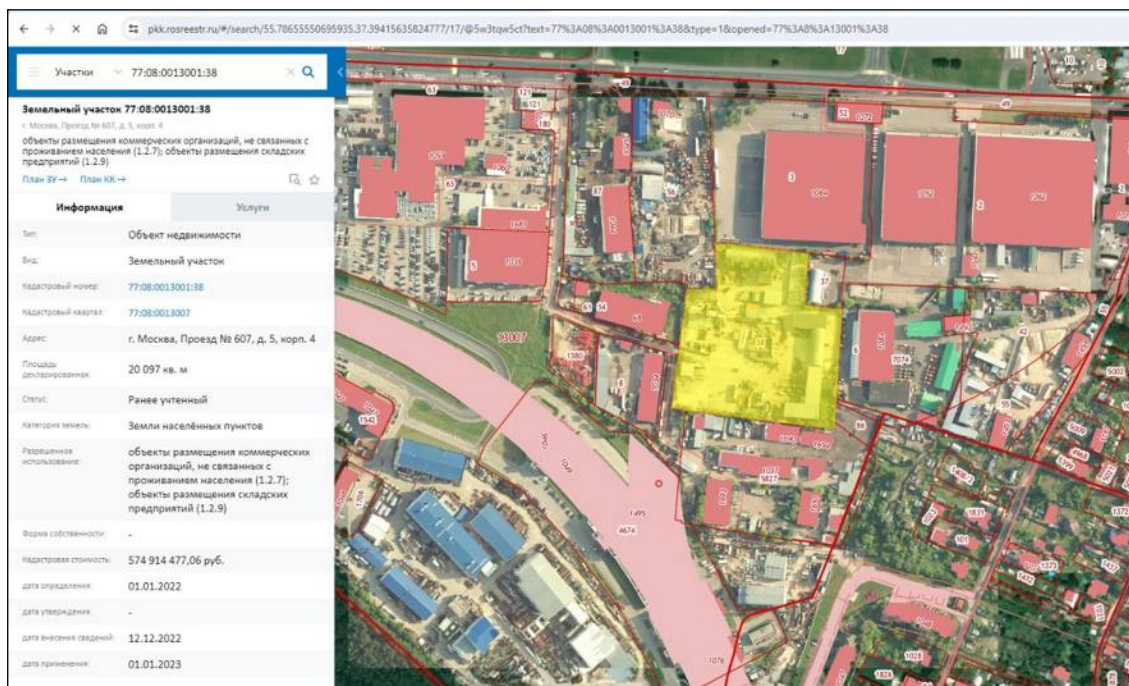


Рисунок. Схема расположения объекта оценки (земельного участка) на Публичной кадастровой карте

Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78655550695935.37.39415635824777/17/@5w3tqw5ct?text=77%3A08%3A0013001%3A38&type=1&opened=77%3A8%3A13001%3A38>

5.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В соответствии с п. 13 ФСО № 7, 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) 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.

Анализ НЭИ для земельного участка, как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

Юридическая правомочность

Согласно правоподтверждающим документам (представлены в Приложениях к настоящему Отчету), оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 77:08:0013001:38 имеет разрешенное использование: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9).

Физическая возможность

Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, возможность подъездов к району расположения объекта оценки позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов производственно-складского назначения.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества. Максимальную прибыль объект оценки будет приносить в качестве использования под объекты производственно-складского назначения.

Таблица 9. Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки

Варианты НЭИ	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Офисно-торговая (административная) недвижимость	-	-	-	-
Жилая недвижимость	-	-	-	-
Производственно-складская недвижимость	+	+	+	+

Источник: Анализ Оценщика

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

По результатам осмотра оцениваемого здания, проведенного Оценщиком, было сделано заключение о пригодном для эксплуатации состоянии основных несущих конструкций (фундаменты, стены и перекрытия и т.д.) и короткоживущих элементов здания.

В данном случае снос расположенного на участке оцениваемого объекта не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости находится в пригодном для эксплуатации состоянии, а, следовательно, не исчерпал свои позитивные конструкционные и экономические возможности.

Проведение ремонтных работ целесообразно и позволит эксплуатировать данный объект в соответствии с его назначением.

Таким образом, учитывая цели оценки, финансово целесообразным и максимально эффективным вариантом является использование объекта оценки в текущем состоянии.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости г. Москва, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования объектов оценки, Оценщик, пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки является продолжение текущего использования.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

Оценщики утверждают, что проведенная работа соответствует признанным профессиональным стандартам.

В процессе подготовки Отчета Оценщики исходили из достоверности всей документации и устной информации по объектам оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщиков, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

При проведении оценки объектов оценки Оценщики исходят из наличия права собственности на объекты оценки, вне зависимости от того, каким правом на объекты оценки обладает Заказчик.

В своих действиях Оценщики поступали как независимые исполнители. Размер вознаграждения Оценщиков ни в какой степени не связан с выводами о стоимости объектов оценки. Оценщики исходили из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводили её проверку.

Мнение Оценщиков относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.

Оценщики не несут ответственности за оценку состояния объектов оценки, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычного визуального осмотра.

Материалы, использованные Оценщиками и изложенные в отчете, представлены исключительно

в целях помощи Заказчику визуально вообразить себе объекты оценки.

Рыночная стоимость определяется при условии использования объектов оценки, согласно их функциональному назначению.

Расчеты, приведенные в данном отчете, проводились с использованием программы EXCEL, где возможны разные варианты округления. Поэтому результаты пересчета вручную могут незначительно (в пределах разницы в округлении) отличаться от приведенных расчетных данных.

Итоговый результат оценки стоимости объектов оценки приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться рыночная стоимость объектов оценки.

6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.

6.3. Ограничения оценки

Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков.

Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете.

Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объектам оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объектов является неправомерным.

Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщики, выполнившие данный отчет, подтверждают следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- Оценщики не имеют настоящей и ожидаемой заинтересованности в объектах оценки, действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой стоимости объектов оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);
- образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям;
- Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объектов оценки произведено, в соответствии с представленной Заказчиком информации.

Оценщик, к.э.н.

Оценщик



Н.В. Широков

Н.Е. Гаврилин

8. ПРОЧАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

8.1. Основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже

приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие *виды стоимости*:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются *сравнительный, доходный и затратный подходы*. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или

приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К *функциональному износу* относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации – это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения – общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

8.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями объектов оценки и сложившейся экономической ситуацией на рынке был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр объектов оценки, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости объектов оценки нами предприняты следующие шаги:

1. Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы и информация.

2. Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов оценки в масштабах области и района расположения объектов.

3. Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к объектам оценки. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем – с учетом существующих улучшений.

5. Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости объектов оценки: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

- определение стоимости земельного участка;
- определение восстановительной стоимости улучшений;

- определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
- определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
- добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений.

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

- исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
- выявление единицы сравнения;
- выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
- внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
- согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

- прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
- определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
- определение операционных расходов;
- определение чистого операционного дохода;
- выбор метода капитализации;
- определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
- определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

6. Согласование результатов оценки и определение итоговой величины стоимости.

7. Определение иной расчетной величины – рыночной арендной платы за объекты оценки.

8. Подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей объектов оценки, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

8.3. Документы и информация, применяемые при составлении Отчета

Основные нормативные акты Российской Федерации, регламентирующие оценочную деятельность

Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.

Федеральный закон РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции).

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (приложение № 1),

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (приложение № 2),

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (приложение № 3),

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (приложение № 4),

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (приложении № 5),

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (приложение № 6),

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Профессиональные стандарты оценки и методическая литература, использованные при проведении оценки

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», СПОД РОО 2022 (Протокол № 28-С от 07.11.2022 г.)

Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009.

Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. - М.: Юнити-Дана, 2005.

Аленичева Е.В. Методы оценки объектов недвижимости. - ТГТУ, 2005.

Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М.: Финансы и статистика. 2005.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под ред. Л.А. Лейфера. – Н.Новгород: Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023.

Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Л.А. Лейфера. – Н.Новгород: Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024.

Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Под ред. Л.А. Лейфера. – Н.Новгород: Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024.

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Под ред. А.В. Полякова. – Москва: ABN.GROUP, 2024.

Информация, представленная на сайте «Архив Оценщика», источник: <https://xn--80aafmncowhr9cp5b.xn--p1ai/>.

Информация, представленная на сайте некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», источник: <https://statielt.ru/>.

Информация специализированных интернет-порталов: <http://www.rosreestr.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <https://cian.ru/>, <http://www.cbr.ru/>, <http://www.gks.ru/>, <http://www.ocenchik.ru/> и другие.

Документы и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 04.06.2024 г.;

Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 10.06.2024 г.;

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-120736388 от 25.05.2023 г.;

Договор аренды земельного участка № М-08-006375 от 09.08.1996 г.;

Дополнительное соглашение № М-08-006375/5 от 09.08.2011 г. к договору аренды земельного участка от 09.08.1996 г. № М-08-006375.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ - около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% - морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Таблица 10. Основные экономические показатели России

(в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	21/20	22/21	23/22	Январь-апрель 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+5,4
2	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+14,5
3	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+5,8

(в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	23/22	Январь-май 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
1	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+6,4
2	Промышленное производство	+3,5	+5,2
3	Продукция сельского хозяйства - 1 995,1 млрд руб.	-0,3	+1,2
4	Строительство (объем СМР) – 4974,7 млрд. руб.	+8,7	+4,6
5	Введено в эксплуатацию общей площади зданий:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 43,8 млн. кв.м.	+7,5	+1,3
6	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 193,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+9,4
7	Грузооборот транспорта – 2323,4 млрд. т-км.	-0,6	-0,2
8	Оборот розничной торговли – 21317,9 млрд. руб.	+6,4	+9,3
9	Объем платных услуг населению – 6811,5 млрд. руб.	+4,4	+4,0
10	Оборот общественного питания – 1 011,7 млрд. руб.	+10,2	+5,1
11	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+18,5
	- потребительская	+5,9	+7,8

(в рублях в текущих ценах)

№ п/п	Показатель	23/22 г., %	Январь-апрель 24/23 %
1	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
	- номинальная	+14,1	+19,0
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+10,5

(в рублях в текущих ценах)

№ п/п	Показатель	Январь 24/23 г., %	Март 24/23 г., %
1	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.24	+23,4	22,6
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жилищным кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+26,1
2	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.24	0,4%	+20,9
3	Международные резервы (ЗВР), на 21.06.24 г.: 593,1 млрд. долл. США	-1,7	+1,0
4	Фонд национального благосостояния на 01.06.24 г.: 12,704 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 141,5 млрд. долл. США	-11,8	+1,8
5	Государственный внешний долг, на 01.06.24 г. 53,0 млрд. долл. США	0,0	-6,4

№ п/п	Показатели	2022	01.07.2024
1	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23 г., %	+8,5	+16,0
2	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	58,95	87,95
3	Нефть Brent на 04.07.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	87,13

Источник: <https://statrliet.ru/arkhiv-analizov>*Состояние и перспективы российской экономики*

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение

хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+18,5%). Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, IT-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь-декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир – на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная

масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности восстановилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>

Источник раздела: <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

9.2. Социально-экономическое положение Центрального федерального округа в I квартале 2024 г.

Центральный федеральный округ занимает 3,8% территории России, на его долю приходится 27,5% населения страны.

Оборот организаций федерального округа по всем видам деятельности в I квартале 2024 г. составил 32,7 трлн рублей, или 127,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Индекс промышленного производства по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" по сравнению с I кварталом 2023 г. составил 111,0%.

Индекс цен производителей промышленных товаров составил 105,5%.

Индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с I кварталом 2023 г. составил 102,8%.

Удельный вес Центрального федерального округа в общем объеме производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей России (сельскохозяйственные организации, крестьянские /фермерские/ хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в I квартале 2024 г. составил 31,4%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции составил 99,1%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в I квартале 2024 г. составил 671,8 млрд рублей, или 102,6% к уровню I квартала 2023 года. Доля округа в общероссийском объеме работ, выполненных собственными силами по строительству, составила 26,0%.

В I квартале 2024 г. предприятиями и организациями всех форм собственности введено 7,0 млн кв. метров общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях, жилых домах, что к уровню I квартала 2023 г. составило 82,1%.

Индекс цен производителей на строительную продукцию составил 101,2%.

Оборот розничной торговли в I квартале 2024 г. увеличился в товарной массе по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. на 11,2% и составил 4 097,6 млрд рублей. В расчете на душу населения было реализовано товаров на 101,9 тыс. рублей (в среднем по России – на 85,6 тыс. рублей).

В I квартале 2024 г. населению было оказано платных услуг на 1 472,8 млрд рублей, индекс физического объема по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. составил 109,3%.

Индекс потребительских цен составил 102,0%, в том числе на продовольственные товары – 102,3%, непродовольственные товары – 101,0%, услуги – 102,7%.

Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли в I квартале 2024 г. составил 17,1 трлн рублей и увеличился по сравнению с I кварталом 2023 г. на 13,2% в сопоставимых ценах.

На развитие экономики и социальной сферы Центрального федерального округа в I квартале 2024 г. использовано 1725 млрд рублей инвестиций в основной капитал, или 114,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем инвестиций в округ составил 29,1% всех инвестиций России. Удельный вес инвестиций за счет собственных средств составил 61,5%, привлеченных средств – 38,5%, из которых 5,4% – средства федерального бюджета.

Общий объем финансовых вложений в 2023 г. составил 394,4 млрд рублей. В структуре финансовых вложений, поступивших в Центральный федеральный округ за истекший период, 95,3% составляют краткосрочные финансовые вложения.

Консолидированный бюджет субъектов Центрального федерального округа в I квартале 2024 г. исполнен с профицитом 390,0 млрд рублей. Расходы составили 1 456,6 млрд рублей, доходы – 1 846,6 млрд рублей.

По данным ФНС России, по Центральному федеральному округу поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в I квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. увеличилось на 27,6% и составило 3 062,6 млрд рублей.

В целом по округу число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза; коэффициент естественной убыли населения составил -5,5%. Миграционный прирост населения составил 25,7 тыс. человек и компенсировал естественную убыль на 47,1%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по данным выборочного обследования рабочей силы в I квартале 2024 г. составила 21,5 млн человек, или 63,3% от общей численности населения округа соответствующей возрастной группы. Не имели занятия, но активно его искали 415,3 тыс. человек, или 1,9% общей численности рабочей силы (в соответствии с методологией Международной организации труда они классифицируются как безработные). В органах службы занятости населения в качестве безработных на конец марта 2024 г. было зарегистрировано 60,7 тыс. человек, или 0,3% рабочей силы.

Уровень благосостояния населения определяется, прежде всего, денежными доходами населения, которые в расчете на душу населения в целом по Центральному федеральному округу составили 67 253 рублей в месяц (в целом по России – 51 839 рублей в месяц).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в I квартале 2024 г. составила 103 120 рублей и возросла по сравнению с I кварталом 2023 г. на 20,8%, реальная начисленная заработная плата увеличилась на 12,4%.

Источник: <https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13260>

9.3. Социально-экономическое положение г. Москва в январе-мае 2024 г.

Индекс промышленного производства в январе-мае 2024 г. по сравнению с январем-маем 2023 г. составил 117,6%, в мае 2024 г. по сравнению с апрелем 2024 г. – 106,6%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-мае 2024 г. по сравнению с январем-маем 2023 г. составил 119,1%, в мае 2024 г. по сравнению с апрелем 2024 г. – 108,5%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-мае 2024 г. по сравнению с январем-маем 2023 г. составил 105,6%, в мае 2024 г. по сравнению с апрелем 2024 г. – 80,9%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-мае 2024 г. по сравнению с январем-маем 2023 г. составил 109,1%, в мае 2024 г. по сравнению с апрелем 2024 г. – 101,5%.

На конец мая 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сельхозпроизводителей составляло 1,1 тыс. голов (из него коров - 0,5 тыс.), свиней - 0,01 тыс. голов, птицы – 6,0 тыс. голов, овец и коз – 12,2 тыс. голов. По сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий снизилось на 7,3%, птицы – на 14,2%, овец и коз на – 23,7%. Поголовье свиней осталось без изменений.

В январе-мае 2024 г. в хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 95,9 тонн, молока – 1 361,2 тонн, яиц – 184,5 тыс. штук.

В сельскохозяйственных организациях в январе-мае 2024 г. по сравнению с январем-маем 2023 г. валовой надой молока уменьшился на 17,7%.

Средние цены производителей на реализованную сельхозорганизациями продукцию (без налога на добавленную стоимость, снабженческо-сбытовых, транспортных и других налогов, не входящих в себестоимость) в мае 2024 г. составили за тонну: крупный рогатый скот – 236 729,00 рублей, молоко сырое крупного рогатого скота – 31 900,00 рублей, скот и птица (в живом весе) – 236 729,00 рублей.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в мае 2024 г. составил 135 067,5 млн рублей или 97,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 91,6% к апрелю 2024 г.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-мае 2024 г. составил 627 190,6 млн рублей или 97,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в мае 2024 г. на 67 533,8 млн рублей или 97,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В январе-мае 2024 г. выполнено работ и услуг на 313 595,3 млн рублей или 97,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В мае 2024 г. организациями-застройщиками возведено 6 жилых зданий. Населением построено 271 жилой дом, из них 42 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 2 981 новая квартира общей площадью жилых помещений 188,2 тыс. кв. метров.

В мае 2024 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 51,3 тыс. кв. метров (из них 5,7 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 27,3% от общего объема жилья, введенного в мае 2024 г.

В январе-мае 2024 г. организациями-застройщиками возведено 45 жилых зданий. Населением построено 1 816 жилых домов, из них 312 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 25 609 новых квартир общей площадью жилых помещений 1 530,4 тыс. кв. метров.

В январе-мае 2024 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 322,3 тыс. кв. метров (из них 51,5 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 21,1% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2024 года.

Оборот розничной торговли в мае 2024 г. составил 590,2 млрд рублей или 107,2% (в сопоставимых ценах) к маю 2023 г. В январе-мае 2024 г. – 2 891,2 млрд рублей или 109,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

В мае 2024 г. оборот розничной торговли на 96,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,6% (в мае 2023 г. – 94,9% и 5,1% соответственно).

В январе-мае 2024 г. доля оборота розничной торговли торговых сетей в обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 60,7%.

Оборот общественного питания в мае 2024 г. составил 51,7 млрд рублей или 108,2% (в сопоставимых ценах) к маю 2023 г. В январе-мае 2024 г. – 257,2 млрд рублей или 109,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

В мае 2024 г. населению г. Москвы, по оперативным данным, оказано платных услуг на 333,9 млрд рублей или 108,1% (в сопоставимых ценах) к маю 2023 г. В январе-мае 2024 г. – на 1 553,8 млрд рублей или 108,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

В мае 2024 г. оборот оптовой торговли, по предварительным данным, составил 4 482,9 млрд рублей или 116,8% (в сопоставимых ценах) к маю 2023 г. В январе-мае 2024 г. – 21 295,0 млрд рублей или 117,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В мае 2024 года зарегистрировано 5,1 тыс. организаций (в мае 2023 г. – 6,1 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 7,0 тыс. (в мае 2023 г. – 0,9 тыс. организаций)

В январе-марте 2024 г. оборот малых предприятий (без микропредприятий) составил 1 922,6 млрд рублей, средняя численность работников (работники списочного состава, внешние совместители и работавшие по договорам гражданско-правового характера) составила 835,8 тыс. человек.

В мае 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,5%, непродовольственные товары – 100,8%, услуги – 102,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в мае 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,4%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по г. Москве в конце мая 2024 г. составила 32 680,22 рублей и за месяц увеличилась на 1,4%, по отношению к декабрю предыдущего года – на 4,9%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в мае 2024 г. составила 7 732,06 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с апрелем 2024 г. на 3,6%, по отношению к декабрю предыдущего года – на 9,3%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2024 г. относительно предыдущего месяца составил 97,9%, из него в обрабатывающих производствах – 97,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 101,2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,1%.

В мае 2024 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 100,8% относительно предыдущего месяца, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 100,9%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 100,6%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 101,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки по всем видам транспорта в мае 2024 г. составил 100,0% относительно предыдущего месяца.

В январе-апреле 2024 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 2 852,5 млрд рублей (9,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 3 772,1 млрд рублей, 4,2 тыс. организаций – убыток на сумму 919,7 млрд рублей).

На 1 мая 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 93 814,9 млрд рублей, из неё просроченная – 2 117,4 млрд рублей или 2,3% от общей суммы задолженности (на 1 мая 2023 г. – 2,0%, на 1 апреля 2024 года – 2,0%).

Кредиторская задолженность на 1 мая 2024 г. составила 46 721,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 015,5 млрд рублей или 4,3% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 мая 2023 г. – 3,8%, на 1 апреля 2024 г. – 3,9%).

Дебиторская задолженность на 1 мая 2024 г. составила 41 492,6 млрд рублей, из неё просроченная – 2 261,5 млрд рублей или 5,5% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 мая 2023 г. – 4,4%, на 1 апреля 2024 г. – 5,3%).

В I квартале 2024 г., по оценке, объем денежных доходов населения сложился в размере 4 365 932,3 млн рублей и увеличился на 11,1% по сравнению с I кварталом 2023 г.

Денежные расходы населения составили 3 762 042,9 млн рублей и по отношению к I кварталу 2023 г. увеличились на 9,5%. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 3 074 129,3 млн рублей, что на 12,5% больше, чем в I квартале 2023 г.

Прирост сбережений населения составил 603 889,4 млн рублей (в I квартале 2023 г. – 493 666,6 млн рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. увеличились на 3,2%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. возросли на 3,7%.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в апреле 2024 г., по оперативным данным составила 157 447,1 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2023 г. на 13,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2024 г. составила 104,9% к уровню апреля 2023 г. Суммарная задолженность по заработной плате на 1 июня 2024 г. составила 5,7 млн рублей и по сравнению с 1 мая 2024 г. увеличилась на 0,2%.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за март-май 2024 г. составила 7 238,6 тыс. человек, в их числе 7 164,5 тыс. человек или 99,0% были заняты в экономике и 74,1 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, численность их штатных работников (без учета внешних совместителей) в апреле 2024 г. составила 4 061,7 тыс. человек (89,4% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 482,6 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). По сравнению с мартом 2024 г. общая численность всех указанных категорий работников увеличилась на 0,3% и составила 4 544,4 тыс. человек.

В общем числе замещенных рабочих мест в организациях рабочие места внешних совместителей в апреле 2024 г. составляли 2,5%, лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам, – 8,1%.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу мая 2024 г. составила 23 603 человека, из них 18 636 человек имели статус безработного, из них 10 840 человек получали пособие по безработице.

На конец мая 2024 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы. В мае 2024 г. признано безработными 2 396 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1 105 человек (или в 1,5 раза)). Численность трудоустроенных безработных в мае 2024 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1 239 человек и составила 1 334 человека. К концу мая 2024 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,26 человек, что на 27,8% меньше, чем в мае 2023 г.

Источник:

<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%C2%AB%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE>

[%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%B2%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B5-%D0%BC%D0%B0%D0%B5%202024%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%C2%BB.pdf](#)

9.4. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты 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.

Таблица 11. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки	
Вид объекта недвижимости	1. Рынок земельных участков 2. Рынок зданий и сооружений 3. Рынок встроенно-пристроенных объектов 4. Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок земельных участков	Рынок зданий и сооружений
Способ совершения сделки	1. Первичный рынок недвижимости 2. Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости	
Степень представленности объекта	1. Уникальные объекты 2. Редкие объекты 3. Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты	
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	1. Доходная недвижимость 2. Условно доходная недвижимость 3. Бездоходная недвижимость	Бездоходная недвижимость	Доходная недвижимость
Функциональное назначение (направление использования)	1. Жилая недвижимость (многоквартирные дома, квартиры, комнаты, индивидуальные жилые дома) 2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны) 3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ, складские, земельные участки под индустриальную застройку) 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, церкви, аэропорты и др.)	Промышленная недвижимость (земельный участок под индустриальную застройку)	Промышленная недвижимость (производственно-складское здание с административно-бытовыми помещениями)
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, федеральным округом, областью, районном, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	СЗАО г. Москва (так как объекты оценки расположены в СЗАО г. Москва)	

Источник: Анализ Оценщика

9.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений объектов оценки

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений производственно-складских объектов и земельных участков под индустриальную застройку

Анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись сайты: <https://cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен.

Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Выборки предложений по продаже производственно-складских объектов и земельных участков под индустриальную застройку представлена в ниже следующих таблицах.

Таблица 12. Выборка предложений по продаже производственно-складских объектов

№	Наименование объекта (текст объявления)	Общая площадь, кв.м.	Местоположение	Источник информации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.
1	СОБСТВЕННИК продает отдельно стоящее двухэтажное нежилое здание! Здание имеет Общую площадь 3600 кв.м., 2 этажа Великолепная локация: всего 11 мин. пешком до м. Тушинская (Либо 3 остановки на автобусе); либо 8 мин. пешком до МЦД Трикотажная; Назначение: производство, склады, офисы, автосервис, автосалон, многофункциональный комплекс и др. Высота потолков на 1 этаже здания: от 4.5 до 12 метров; Несколько въездных ворот для автомобилей и отдельных входов на первом этаже здания. Здание подготовлено под ремонт, некапитальные перегородки демонтированы, идет уборка. Бетонные промышленные перекрытия с высокой нагрузкой на кв.м. Центральные коммуникации, водоснабжение, отопление. Земельный участок в долгосрочной аренде. Электрическая мощность 400 Квт, возможно увеличение. Великолепные подъездные пути, все ворота для автотранспорта на нулевой отметке, автостоянка. Идеально подходит для собственного бизнеса или сдачи в аренду! !!! ВЫСОКАЯ ДОХОДНОСТЬ!!!	3 600,0	Москва, Волоколамское ш., 116с4	https://www.cian.ru/sale/commercial/302357054/	324 000 000	90 000
2	ПРОДАЖА ГАБ\Маршала Прошлякова, 23 Предлагаем к продаже Готовый Арендный Бизнес отдельно стоящее здание в собственности 820 кв.м. с земельным участком (долгосрочная аренда). Расположение: Москва, ул. Маршала Прошлякова, 23 МАП 600 тысяч рублей. Гарантированный срок окупаемости: 7 лет В настоящее время помещение 100% сдано в аренду на выгодных условиях. Действующий арендатор: автосервис, производство, склад. Первая линия, огороженная территория. Все необходимые коммуникации. Цена: 75 000 000 рублей Обеспечим юридическую чистоту и безопасность сделки. Все подробности по телефону, звоните. Оперативный показ, документы готовы к сделке.	820,0	Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Маршала Прошлякова, 23	https://www.cian.ru/sale/commercial/287861638/	75 000 000	91 463
3	БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ КЛИЕНТА. ПЛАТИМ АГЕНТАМ! Звоните! Покажем объект в удобное вам время. Только на просмотре вы сможете оценить насколько вам подходит данное помещение и принять решение. Ждём вас! Производственно-складское здание с офисной частью на территории Тушинского Машиностроительного Завода. Фасадная отделка производилась в 2018 году с частичным обновлением электропроводки. Налоговая: 33. Лифты: Нет. Вентиляция: Естественная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Провайдеры: коммерческие. Парковка: Многоуровневая. Описание помещения: 1 этаж основной цех 943,4 м2, высота потолка 13,5 м, используется под производство (есть кранбалки). Склад 340,9 м2, высота потолка 7,3 м (есть кранбалки), используется под пекарню. Склад 694,7 м2, высота потолка 6,1 м, холодный склад.	3 771,0	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35 С16	https://www.cian.ru/sale/commercial/288942876/	199 000 000	52 771

№	Наименование объекта (текст объявления)	Общая площадь, кв.м.	Местоположение	Источник информации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.
	Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: УСН.					
4	Лот №671631 Без Комиссии от Собственника! Продажа помещения пл. 1200 м2 под производство, пищевое производство, склад, теплый склад, офис и склад Красногорск Волоколамское шоссе в СЗАО в торговом центре. Предлагается в продажу помещение площадью 1200 кв.м. в многофункциональном комплексе "ТераБит". Здание состоит из 6 этажей, (бывшая многоуровневая автостоянка). В здании сделан ремонт, проведены все коммуникации. Установлены грузовые подъемники 2 тонны, есть пассажирские лифты. Высота потолка - 3 метра. Помещение свободной планировки, прямоугольной формы. Удобная транспортная доступность, до станции МЦД около 10 мин. В здании уже находятся магазины: Лента, Виллаб, Яндекс доставка, ОЗОН доставка, 4 этаж арендуют под производство. Продажа с НДС. Помещение можно использовать под: Производство, Цех, Склад	1 200,00	Московская обл., Красногорск, Красногорский б-р, 4с1	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_1200_m2_pod_proizvodstvo_piscevoe_proizvodstvo_pisc_hevoe_3990499912	114 000 000	95 000
5	Отдельно стоящее здание после реконструкции с обширной территорией со своей парковкой. Все коммуникации. Налоговая: 33. Лифты: Есть. Вентиляция: . Кондиционирование: . Безопасность: . Парковка: Наземная. Описание помещения: Целиком здание общей площадью - 5 438,9 м2. Всего 4 уровня. Цоколь и 3 этажа. Эксплуатируемая кровля. Цоколь - 1413,32 м2, Н - 2,68 м, 1 этаж - 1299,8 м2, Н - 3 м, 2 этаж - 1344,47 м2, Н - 3 м, 3 этаж - 1344,47 м2, Н - 3,78 м, Кровля - 36,84 м2 (выходы, 2 лестницы). Три лифтовых шахты для пассажирских лифтов. Планировка: открытая. Под чистовую отделку. Высота потолка: 4м. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 100.	5 440,00	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Юрковская ул., 101	https://www.cian.ru/sale/commercial/296339347/	891 041 436	163 794
6	Склад в г. Химки на своей обособленной территории. Площадь склада 3 710 м2. Складская часть 3 180 м2 - два этажа , первый этаж 1591 м - потолки 6.5 м., второй этаж -1 591 м2 - потолки 7.5 м. офисная часть четыре этажа потолки 3 метра. Площадка - 1 Га. Стены - сэндвич панели, перекрытия ж/б, полы бетон. Центральные коммуникации: тепло, вода, канализация, водоотведение. Склад теплый. год строительства 2005. Площадка для стоянки, охрана. Все сдано в аренду - Мап-3 млн 250 т Объект 3504-6634.	3 710,00	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Репина, 36	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/300471433/	300 000 000	80 863
7	Прямая продажа от Собственника Отдельно Стоящего Здания вместе с арендатором. Двухэтажное кирпичное здание площадью 2630 кв.м. Земля в собственности. Здание находится на территории технопарка, въезд по пропускам, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Всего 2 км от МКАДа. Здание разделено на офисные помещения и производственно-складские площади. Высота потолков 9 метров. Есть кран-балка на 3,2 тонны, автономное отопление (собственная котельная), электричество 800 кВт (с возможностью увеличения до 1 МВт), водоснабжение, центральная канализация. Договор аренды на 5 лет и МАП 1.200.000 руб, можно разорвать без компенсации.	2 630,00	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2Ак43	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/277456865/	125 000 000	47 529
Минимальное значение						47 529
Среднее значение						88 774
Максимальное значение						163 794

Источник: Нарботки Оценщика

Таблица 13. Выборка предложений по продаже земельных участков под индустриальную застройку

№	Наименование объекта (текст объявления)	Общая площадь, кв.м.	Местоположение	Источник информации	Кадастровый №	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.
1	<p>Собственник. Земля в собственности. Прямая продажа, без посредников. Напротив ТЦ "ИЮНЬ". Отличное место для постройки Автоцентра, Гостиницы, Ресторана, ТЦ, Магазина, Офисного центра и т.п. Ваш вариант, для вашего бизнеса. Все в собственности. Свой Газ, центр канализация, 30кВт. Также, при желании можно присоединить и рассмотреть рядом ещё один участок в 40соток. 2) + Рядом через дорогу также есть еще 40 соток Собственность- за 120 млн.рублей. Прямо ЗА ТЦ ИЮНЬ. Под Склады, под Автосервис и многое другое. Если не дозвонились, оставьте ваши контакты, оперативно свяжемся с вами.</p>	2 663	<p>Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Красногорск, г. Красногорск, ул. Почтовая, д. 62/1</p>	<p>https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorskij_municipalnyj_rajon_gorodskoe_poselenie_krasnogorsk_g_krasnogorsk_ul_pochtovaya_d_62_1</p>	50:11:0010113:17	211 000 000	79 233,95
2	<p>Продается земельный участок бга (правая сторона Новорижского шоссе, 6-й км от МКАД), под строительство Торгового Центра. Дорожная сеть съезд и выезд согласованы. Наличие электрических мощностей 1,2 мВт на соседнем участке. КН 50:11:0040224:1211 Категория ЗУ: Земли промышленности. ВРИ: для размещения многофункционального Торгово-Делового Центра. Так же есть градостроительное обоснование вариантов жилой застройки.</p>	60 000	<p>Московская область, р-н Красногорский, д. Воронки</p>	<p>https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorskij_municipalnyj_rajon_gorodskoe_poselenie_krasnogorsk_g_krasnogorsk_ul_pochtovaya_d_62_1</p>	50:11:0040224:1211	1 500 000 000	25 000
3	<p>ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В 5 КМ от МКАД , в первой линии по самой оживленной трассе Московской области, Горьковскому шоссе. Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов) Вид разрешённого использования : Под размещение объектов придорожного сервиса. Площадь участка 50 соток. Имеет свой заезд и выезд с трассы (Шоссе Энтузиастов). Имеет хорошую транспортную развязку. С участка можно поехать в направлении Москвы , но и также немного проехав (400 м) развернуться и поехать в противоположную сторону. На участок уже получено электричество мощностью 400 Квт. Водоснабжение и канализация также имеется по границе. На участке, можно разместить магазины, склады, стоянку , мойку , рестораны быстрого обслуживания такие как (Бургер Кинг, Вкусно и точка, КФС). За счет своего отличного расположения , огромного потока машин , удобной транспортной доступности и развязке, а также наличия рядом всех коммуникаций , делает этот объект действительно привлекательным для создания и развития бизнеса и получения постоянного дохода .</p>	4 032	<p>Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, городской округ Балашиха, город Балашиха</p>	<p>https://www.avito.ru/mytischij_oblast_krasnogorskij_municipalnyj_rajon_gorodskoe_poselenie_krasnogorsk_g_krasnogorsk_ul_pochtovaya_d_62_1</p>	50:15:0010301:1257	130 000 000	32 242,06

№	Наименование объекта (текст объявления)	Общая площадь, кв.м.	Местоположение	Источник информации	Кадастровый №	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.
	Звоните, что узнать более подробную информацию.						
4	Id 44299. Продается земельный участок с уже залитым фундаментом! Категория земли: Земли населённых пунктов. Фундамент заложен под возможность постройки 4-х этажного здания. Все уже согласовано: Мощность, подъезды и тд. Документы все есть Есть проект Коллективного гараж-стоянки. Мощность электричества 150 кВт.(Есть возможность увеличить). Газ подвести есть возможность сколько потребуется. 1 собственник, физическое лицо.	2 000	Московская обл., Мытищи, Волковское ш., 7с2	https://www.avito.ru/mytitschi/zelnyy-uchastok-s-uchastkom-pod-postroyku-4-etazhnogo-zdaniya-s-fundamentom-i-dokumentami-za-150-kvt-1514495698	Св.отс.	55 000 000	27 500
Минимальное значение							25 000
Среднее значение							40 994
Максимальное значение							79 234

Источник: Нарботки Оценщика

9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов оценки

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене.

Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например, наличия аналогов или стабильности рынка.

Зачастую продавцы охотно идут на 10-20 % снижения цены ради скорости продаж. Часто начальная цена сознательно завышается на 15-20 %, чтобы потом на эту сумму уступить в процессе торга.

Факторы, влияющие на спрос, предложение и цену объектов недвижимости в целом

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов.

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама,
- инфляционные ожидания,
- симпатии,
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания, стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;

- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и т.д.) степень определяется в зависимости от вида деятельности организации;

- экологические и сейсмические факторы.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов

Существенными показателями, влияющими на стоимость коммерческих объектов, являются: местоположение, общая площадь, физическое состояние здания и т.п.

Спрос и предложение на рынке коммерческих объектов в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

- изменение численности населения,
- занятость трудоспособного населения,

- динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы),
- индекс промышленного производства,
- индекс потребительских цен,
- объем сделок.

Факторы, влияющие на величину спроса:

- платежеспособность населения,
- изменение общей численности населения,
- условия и доступность финансирования.

Факторы, определяющие величину предложения:

- наличие резерва свободных помещений,
- объемы нового строительства и затрат на него.

Диапазоны факторов, влияющих на стоимость объектов оценки будут представлены в виде таблиц, взятых из общедоступных источников (справочников, сборников, информации, представленной в сети Интернет). Значения будут представлены в расширенном интервале по активному рынку, согласно классификации объектов оценки. Ссылки на источники диапазонов представлены в таблицах.

Таблица 14. Основные факторы, влияющие на стоимость земельных участков под индустриальную застройку

№ п/п	Наименование фактора	Описание фактора	Диапазон значений	Источник информации
1	Скидка на торг	Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности	от 7,03 % до 16,19 % (для г. Москва)	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (стр. 17)
			0,88 – 0,97	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3542-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2024-goda
2	Передаваемые имущественные права	Данный фактор отражает объем передаваемых прав (право собственности, право аренды).	0,83 – 0,96	«Справочник оценщика недвижимости-2024. Часть 2. Земельные участки. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации» под ред. Л.А. Лейфера (стр. 103)
3	Условия финансирования	Различные условия финансирования могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены за другое идентичное имущество. Обычной или типовой сделкой на рынке можно признать сделку, финансируемую за счет собственных средств, а расчет осуществляется единовременной суммой. Однако другие сделки могут финансироваться по иной схеме: например, за счет заемных средств, расчет может вестись перечислением серии платежей. Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового левереджа или эффекта финансового рычага. Корректировка на условия финансирования существенно разнится в каждом конкретном случае и может быть посредством соотношения коэффициентов, отражающих долю финансирования сделки за счет собственного капитала. Сам коэффициент (Кск) рассчитывается как: $K_{ск} = SK/K$, где SK – собственный капитал, используемый для финансирования сделки; K – общая сумма капитала (стоимость объекта)		
4	Условия продажи	Обычными условиями продажи являются рыночные. На практике это означает надлежащий маркетинг, при этом продавец не вынужден продавать, а покупатель не обязан приобретать имущество. Однако далеко не все сделки предполагают рыночные условия продажи. К примеру, в некоторых ситуациях продавец спешит продать имущество. Такие условия не могут быть признаны рыночными. При условиях срочной продажи величина скидки может колебаться в очень широком диапазоне		
5	Местоположение	На рынке земельных участков Московского региона, стоимость объектов, расположенных в г. Москва, выше стоимости объектов, расположенных в Московской области	0,95 – 1,07	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (стр. 17)
6	Общая площадь (размер)	В результате действия экономического эффекта	Рассчитывается по уравнению	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости

№ п/п	Наименование фактора	Описание фактора	Диапазон значений	Источник информации
		масштаба объекты большей площади при прочих равных условиях продаются дешевле, чем аналогичные объекты меньшей площади.	зависимости: $y = 0,8808x^{-0,122}$, где x – общая площадь, кв.м.	объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (стр. 18)
7	Категория земель	На рынке земельных участков стоимость объектов в большую или меньшую сторону отличается от категории земель	1,04 – 1,11	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (стр. 19)
8	Разрешенное использование	На рынке земельных участков стоимость объектов в большую или меньшую сторону отличается от вида разрешенного использования	1,05 – 1,20	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (стр. 19)
9	Наличие ветхих зданий, строений, сооружений	На рынке земельных участков свободные объекты стоят дороже, чем объекты, имеющие ветхие здания, строения, сооружения	0,83 – 1,00	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3532-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
10	Наличие инженерных коммуникаций	На рынке земельных участков объекты, обеспеченные инженерными коммуникациями, стоят дороже, чем объекты, необеспеченные ими	1,01 – 1,29	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda

Таблица 15. Основные факторы, влияющие на стоимость объектов производственно-складского назначения

№ п/п	Наименование фактора	Описание фактора	Диапазон значений	Источник информации
1	Скидка на торг	Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности	от 7,07% до 18,23 % (для г. Москва)	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (стр. 72)
2	Передаваемые имущественные права на здание	Данный фактор отражает объем передаваемых прав (право собственности, право долевой собственности)	0,77 – 1,00	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3531-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
3	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Данный фактор отражает объем передаваемых прав на земельный участок, на котором расположен объект (право собственности, право аренды)	1,05 – 1,11	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (стр. 77)
4	Условия финансирования	Различные условия финансирования могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены за другое идентичное имущество. Обычной или типовой сделкой на рынке можно признать сделку, финансируемую за счет собственных средств, а расчет осуществляется единовременной суммой. Однако другие сделки могут финансироваться по иной схеме: например, за счет заемных средств, расчет может вестись перечислением серии платежей. Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового левереджа или эффекта финансового рычага. Корректировка на условия финансирования существенно разнится в каждом конкретном случае и может быть посредством соотношения коэффициентов, отражающих долю финансирования сделки за счет собственного капитала. Сам коэффициент (Кск) рассчитывается как: $K_{ск} = SK/K$, где SK – собственный капитал, используемый для финансирования сделки; K – общая сумма капитала (стоимость объекта)		
5	Условия продажи	Обычными условиями продажи являются рыночные. На практике это означает надлежащий маркетинг, при этом продавец не вынужден продавать, а покупатель не обязан приобретать имущество. Однако далеко не все сделки предполагают рыночные условия продажи. К примеру, в некоторых ситуациях продавец спешит продать имущество. Такие условия не могут быть признаны рыночными. При условиях срочной продажи величина скидки может		

№ п/п	Наименование фактора	Описание фактора	Диапазон значений	Источник информации
		колебаться в очень широком диапазоне		
6	Местоположение (статус населенного пункта)	На рынке недвижимости объекты, расположенные в г. Москва, стоят дороже, чем объекты, расположенные в Московской области	1,04 – 1,06	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (стр. 72)
7	Общая площадь (размер)	В результате действия экономического эффекта масштаба объекты большей площади при прочих равных условиях продаются дешевле, чем аналогичные объекты меньшей площади.	Рассчитывается по уравнению зависимости: $y = 1,6381x^{-0,108}$, где x – общая площадь, кв.м.	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (стр. 73)
8	Материал стен	На рынке недвижимости стоимость объектов с капитальными стенами (кирпич, панель, монолит) выше стоимости объектов с стенами из прочих материалов (сендвич-панели, металл и т.д.)	0,80 – 1,12	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3519-na-konstruktivnyu-sistemu-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
9	Физическое состояние	На рынке недвижимости объекты, имеющие хорошее физическое состояние, стоят дороже, чем объекты, имеющие удовлетворительное (неудовлетворительное) физическое состояние	1,10 – 1,30	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (стр. 74)
10	Тип объекта	На рынке недвижимости объекты, представляющие собой отдельно стоящие здания, стоят дороже, чем объекты, представляющие собой встроенные (пристроенные) помещения	0,89 – 0,99	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3522-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
11	Наличие отопления	На рынке недвижимости стоимость отопляемых объектов выше стоимости неотапливаемых объектов	1,15 – 1,32	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (стр. 74)

9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки

На рынке производственно-складской недвижимости на момент проведения анализа предложение на продажу коммерческих объектов превышает спрос. Структура спроса на производственно-складскую недвижимость формируется, исходя из собственных предпочтений покупателя, удобства расположения, наличия подъездных путей, физического состояния объекта, наличия инженерных коммуникаций.

Средняя цена 1 кв.м. объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 88 774 руб. Диапазон цен (за 1 кв.м.) составил от 47 529 руб. до 163 794 руб.

Основными факторами, влияющими на формирование стоимости объектов производственно-складского назначения, являются местоположение, общая площадь, материал стен, физическое состояние, тип объекта, наличие отопления.

Средняя цена 1 кв.м земельного участка под индустриальную застройку составила 40 994 руб. Диапазон цен (за 1 кв.м.) составил от 25 000 руб. до 79 234 руб.

Основными факторами, влияющими на формирование стоимости земельных участков под индустриальную застройку, являются местоположение, общая площадь, категория земель, разрешенное использование, наличие и инженерных коммуникаций.

Типичной единицей сравнения для рынка недвижимости являются единицы площади – 1 кв.м. В данном отчете применена единица площади – 1 кв.м.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Описание процесса оценки объектов оценки

Федеральными стандартами оценки предусматриваются три подхода к оценке стоимости объектов оценки:

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

Сравнительный подход

Согласно п. 4 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

Согласно п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости ФСО № 7», при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
 - 2) определение денежного потока.
- В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Согласно п. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости ФСО № 7», при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости ФСО № 7», при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Традиционно определение стоимости объекта оценки по затратному подходу базируется на сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий или на сметах строительства нового объекта.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке (комментарий)

Затратный подход

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

Таким образом, затратный подход основывается на изучении возможности приобретения инвестором конкретного объекта и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (строительство, изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

Согласно п. 24в ФСО № 7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

При анализе рынка объекта оценки (здания) Оценщиком была обнаружена достаточная для проведения расчетов информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов для применения сравнительного подхода. Рынок продажи недвижимости, аналогичной объекту оценки (зданию) является активным.

Согласно общей теории оценки земля представляется вечным природным объектом, стоимость которого не может быть определена затратным подходом к оценке. Исходя из этого, затратный подход при определении стоимости объекта оценки (земельного участка).

Таким образом, исходя из выше сказанного, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода к оценке объектов оценки.

Доходный подход

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

Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с ними расходы. Исходя из этого, Оценщиком не был применен доходный подход к оценке объектов оценки.

Исходя из выше сказанного, Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода к оценке объектов оценки.

Сравнительный подход

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

При анализе рынка объектов производственно-складского назначения и земельных участков под индустриальную застройку было выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов, аналогичных объектам оценки. Данный подход дает максимально достоверные результаты при оценке объектов недвижимости.

Исходя из выше сказанного, Оценщик принял решение применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

Обоснование выбора метода оценки в рамках применяемых подходов

Проведя исследование рынка недвижимости производственно-складского назначения и земельных участков под индустриальную застройку, Оценщик получил достаточную по объему и качеству информацию для определения рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

Принимая во внимание объем и качество рыночных данных, цели и задачи, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Подробное описание подхода и метода в рамках применяемого подхода, последовательность определения стоимости объектов оценки и ее расчеты представлены в ниже следующих разделах.

11. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ КАЖДЫМ ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ИМ РАСЧЕТЫ

11.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки (здания) в рамках сравнительного подхода

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2015 г. № 611, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Сравнительный подход заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель сравнительного подхода:

$$MV = S + \Delta V,$$

где

MV – расчетная величина рыночной стоимости,

S – цена продажи сопоставимого объекта,

ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Для сравнения используется от 3 до 5 проданных объектов недвижимости, но большее число повышает достоверность оценки.

Этапы реализации сравнительного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости на соответствующем рынке.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; материалы печатных периодических изданий с объявлениями о купле-продаже недвижимых объектов; материалы электронных досок объявлений.

Этап 2. Проверка информации о сделках.

Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены продавцом и покупателем.

Следует отметить, что использование в сравнительном подходе цен по совершенным сделкам – это идеальный вариант. На данный момент информация по сделкам засекречивается; базы данных нотариусов, регистрационной службы представляют собой коммерческую тайну. Зачастую и в договорах купли-продажи указывается заниженная цена для ухода от налогов. В данной ситуации наибольшую достоверность представляют открытые предложения о продаже объекта недвижимости (специализированные издания, сайты риэлторов).

Этап 3. Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Идентификация объектов-аналогов

Согласно требованиям п. 22 ФСО № 7, «...в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам. Для оценки объектов оценки Оценщиком использованы предложения к продаже объектов аналогичного назначения. При этом сохранены и приводятся в Приложении к настоящему Отчету скан-копии объявлений как первоисточников данной информации.

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам с объектом оценки – площадь, физическое состояние, тип объекта, использование, имущественные права, наличие коммуникаций.

Данные об аналогах и основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу, которая приведена ниже.

Таблица 16. Идентификация характеристик объектов-аналогов для оценки объекта оценки (здания)

Показатель	Объекты-аналоги		
	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	3 600,00	3 771,00	3 710,00
<i>Источник информации</i>	https://www.cian.ru/sale/commercial/302357054/	https://www.cian.ru/sale/commercial/288942876/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/300471433/
<i>Цена продажи с НДС, руб.</i>	324 000 000	199 000 000	300 000 000
<i>Цена продажи без НДС, руб.</i>	324 000 000	199 000 000	250 000 000
<i>Цена продажи за единицу общей площади, руб.</i>	90 000	52 771	67 385
<i>Передаваемые имущественные права на здание</i>	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Передаваемые имущественные права на земельный участок</i>	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
<i>Условия финансирования</i>	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие
<i>Дата предложения</i>	22 июня 2024 г.	25 июня 2024 г.	03 июля 2024 г.
<i>Местоположение (статус населенного пункта)</i>	Москва, Волоколамское ш., 116с4	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С16	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Репина, 36
	столица	столица	город-спутник (населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра)
<i>Материал стен</i>	капитальные	капитальные	сендвич-панели
<i>Физическое состояние</i>	удовл.	удовл.	удовл.
<i>Тип объекта</i>	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
<i>Использование</i>	здание производственно-складского назначения с административными помещениями	здание производственно-складского назначения с административными помещениями	здание производственно-складского назначения с административными помещениями
<i>Наличие отопления</i>	есть	есть	есть

Источник: Нарботки Оценщика

При проведении идентификации Оценщик реализовал свое право «запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки» (ст. 14 Федерального закона № 135 «Об оценочной деятельности в РФ»).

Определение поправок и порядок их внесения

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Способы определения величины поправки

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный анализ и расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка.

Парными называются продажи двух почти идентичных объектов недвижимости, за исключением одной характеристики, которая подлежит оценке и используется в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Способ расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка, применяется в условиях недостатка рыночной информации о сделках купли-продажи недвижимости, что имеет место в условиях современного российского рынка недвижимости, который все еще находится в стадии становления.

Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка, определяется за вычетом износа, в основном функционального старения, данного элемента.

Виды поправок

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в долларах и в рублях, поправки в процентах, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и оплатой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

В проведенных расчетах использовались процентные поправки.

Состав поправок к стоимости сопоставимого объекта:

1. Скидка на торг.
2. Передаваемые имущественные права на здание.
3. Передаваемые имущественные права на земельный участок.
4. Условия финансирования.
5. Условия предложения.
6. Дата предложения.
7. Местоположение (статус населенного пункта).
8. Общая площадь (размер).
9. Материал стен.
10. Физическое состояние.
11. Тип объекта.
12. Использование.
13. Наличие отопления

Единицы сравнения

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. Общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Согласно информации, представленной в издании «Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве. Учебно-практическое пособие. В.Т. Александров, В.Д. Ардинов, М.: - Стройинформиздат (стр. 349), единицей сравнения для коммерческой недвижимости является 1 кв.м. Данная единица сравнения была использована при расчете объектов оценки.

Процесс внесения поправок.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется поправка со значением меньше единицы. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется поправка со значением больше единицы.

Итоговая таблица расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Применение относительных (коэффициентных) корректировок к ценам объектов-аналогов заключается в последовательном перемножении цены единицы сравнения объекта-аналога на каждый корректирующий коэффициент.

Для согласования скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов Оценщиком выбран метод средневзвешенной. Данный метод позволяет выявить и учесть в наибольшей мере влияние в конечной расчетной стоимости тех объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам объекту оценки.

Метод средневзвешенной использует следующую формулу расчета:

$$C_{1\text{кв.м.}} = \frac{C_{\text{скапп.ан.1}} \times P_1 + C_{\text{скапп.ан.2}} \times P_2 + \dots + C_{\text{скапп.ан.n}} \times P_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n},$$

где

$C_{1\text{кв.м.}}$ – рыночная стоимость 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.;

$C_{\text{скапп. ан. 1, 2, n}}$ – скорректированные цены 1 кв.м объектов-аналогов, руб.;

$P_{1, 2, n}$ – весовые коэффициенты, учитывающие степень «похожести» объекта-аналога на объект оценки;

n – номер объекта-аналога.

Для каждого значения скорректированной цены 1 кв.м объектов-аналогов определяется весовой коэффициент путем расчета параметра, обратного удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

В статье члена РОО Слепцова С.В. «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе» (источник: <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>) производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем объектам-аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок объекта-аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го объекта-аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го объекта-аналога;

S_n - сумма корректировок n -го объекта-аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Расчет стоимости объекта оценки (здания) методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице.

Таблица 17. Расчет стоимости объекта оценки (здания) в рамках сравнительного подхода

Здание нежилое 2-х эт., площадь 1887,4 м2, кадастровый номер 77:22:0020109:76, адрес: г. Москва, вн.тер.муниципальный округ Строгино, ул. Маршала Прошлякова, д. 5, корп. 4				
Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	1 887,40	3 600,00	3 771,00	3 710,00
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/302357054/	https://www.cian.ru/sale/commercial/288942876/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/300471433/

Здание нежилое 2-х эт., площадь 1887,4 м2, кадастровый номер 77:22:0020109:76, адрес: г. Москва, вн.тер.муниципальный округ Строгино, ул. Маршала Прошлякова, д. 5, корп. 4				
Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена продажи с НДС, руб.		324 000 000	199 000 000	300 000 000
Цена продажи без НДС, руб.		324 000 000	199 000 000	250 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб.		90 000	52 771	67 385
Скидка на торг		12,67%	12,67%	12,67%
Цена продажи за единицу общей площади с учетом скидки на торг, руб.		78 597	46 085	58 848
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права на здание</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		78 597	46 085	58 848
<i>Передаваемые имущественные права на земельный участок</i>	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		78 597	46 085	58 848
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		78 597	46 085	58 848
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		78 597	46 085	58 848
<i>Дата предложения</i>	19 июля 2024 г.	22 июня 2024 г.	25 июня 2024 г.	03 июля 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		78 597	46 085	58 848
<i>Местоположение (статус населенного пункта)</i>	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.муниципальный округ Строгино, улица Маршала Прошлякова, дом 5, корпус 4	Москва, Волоколамское ш., 116с4	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С16	Московская область, Химки, м кр. Старые Химки, ул. Репина, 36
	столица	столица	столица	город-спутник (населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,06
Скорректированная цена, руб.		78 597	46 085	62 379
<i>Общая площадь (размер), кв.м.</i>	1 887,4	3 600,0	3 771,0	3 710,0
<i>Значение по уравнению зависимости</i>	0,72535	0,67649	0,67311	0,67429
Корректирующий коэффициент		1,07	1,08	1,08
Скорректированная цена, руб.		84 274	49 662	67 102
<i>Материал стен</i>	капитальные	капитальные	капитальные	сендвич-панели
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,13
Скорректированная цена, руб.		84 274	49 662	76 149
<i>Физическое состояние</i>	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		84 274	49 662	76 149
<i>Тип объекта</i>	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		84 274	49 662	76 149
<i>Использование</i>	здание производственно-складского назначения с	здание производственно-складского назначения с	здание производственно-складского назначения с	здание производственно-складского назначения с

Здание нежилое 2-х эт., площадь 1887,4 м2, кадастровый номер 77:22:0020109:76, адрес: г. Москва, вн.тер.муниципальный округ Строгино, ул. Маршала Прошлякова, д. 5, корп. 4				
Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	административны ми помещениями	административны ми помещениями	административны ми помещениями	административны ми помещениями
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		84 274	49 662	76 149
<i>Наличие отопления</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		84 274	49 662	76 149
Общая валовая коррекция в % от цены продажи		7%	8%	27%
Ранг		0,93	0,93	0,79
Весовой коэффициент		0,35	0,35	0,30
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.	69 728			
Стоимость ЕОН, полученная сравнительным подходом, с учетом округления, руб.	131 604 600			
Стоимость земельного участка, приходящегося на ЕОН, руб.	15 792 600			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, с учетом округления, руб.	115 812 000			

Источник: Расчеты Оценщика

Описание вводимых корректировок

Скидка на торг скорректировать цену предложения и привести ее к цене реальной сделки, так как конечная цена сделки обычно устанавливается в процессе переговоров, когда покупатель стремится достичь максимально выгодной (минимальной) для себя цены и не потерять интересующее предложение, в то время как продавец также стремится максимизировать собственную выгоду, но при этом вынужден учитывать сроки экспозиции объекта, которые могут увеличиваться при завышении цены относительно среднерыночных показателей.

Скидка на торг была взята из «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (с. 72).

1. Скидка на торг (уторговывание)			
а) Цена предложения			
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	12,67	7,07	18,23

Согласно представленной таблице, скидка на торг для производственно-складских объектов, расположенных в г. Москва, составляет 12,67 %.

Передаваемые имущественные права на здание. Корректировка учитывает правовой статус объектов, а также наличие обременений. Объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по составу прав (право собственности). Корректировка составила 1,00.

Передаваемые имущественные права на земельный участок. Корректировка учитывает права на земельный участок, на котором расположено здание. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на земельных участках, принадлежащих на праве долгосрочной аренды. Корректировка составила 1,00.

Условия финансирования. Корректировка учитывает случаи нетипичных в рыночных условиях видов расчетов (с рассрочкой платежа, не денежными средствами и др.) По объектам-аналогам приняты цены предложений, поэтому нет необходимости учитывать будущие условия финансирования сделки с конкретным покупателем. Корректировка составила 1,00.

Условия продажи. Корректировка учитывает нерыночные условия продажи (сделка между взаимозависимыми сторонами; сделка в условиях вынужденности продажи и др.). Предложения по продаже объектов-аналогов представляют собой публичную оферту в типичных рыночных условиях. Корректировка составила 1,00.

Дата продажи. Корректировка учитывает изменение цен (как правило, рост) за период от даты продажи аналога до даты оценки. Все аналоги выставлены на продажу в июне-июле 2024 г.

Существенных изменений за данный период времени до даты оценки не произошло. Корректировка составила 1,00.

Местоположение (статус населенного пункта). На рынке недвижимости цены объектов, расположенных в г. Москва, выше цен объектов, расположенных в Московской области. Объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены в областном г. Москва (столица), а объект-аналог № 3 расположен в Московской области (город-спутник (населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра)).

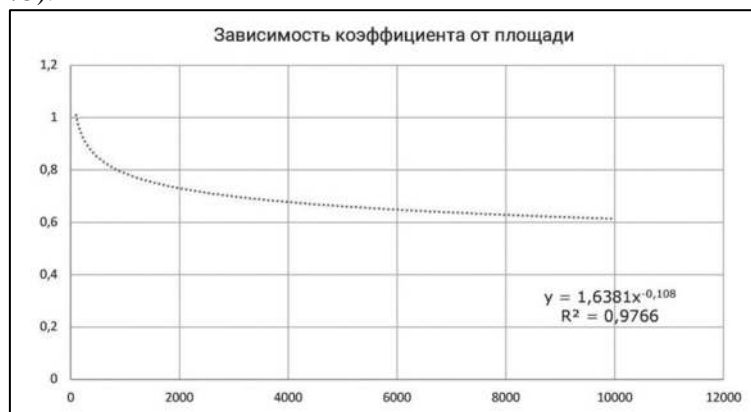
Корректировка на местоположение взята из «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (с. 72).

3. Местоположение			
а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона			
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в г. Москве к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в Московской области при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,06	1,04	1,08

Исходя из представленной таблицы, корректировка на местоположение для объекта-аналога № 3 составила 1,06.

Общая площадь (размер). В результате действия экономического эффекта масштаба объекты большей площади при прочих равных условиях продаются дешевле, чем аналогичные объекты меньшей площади. Зависимость цены продажи от площади бывает различной, прежде всего, с учетом функционального назначения недвижимых объектов.

Корректировки на общую площадь (размер) были рассчитаны на основании уравнения зависимости удельной цены производственно-складского объекта от его площади, представленного в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (стр. 73).



Расчет корректировок на общую площадь (размер) для объекта оценки представлен в ниже следующей таблице.

Таблица 18. Расчет корректировок на общую площадь (размер) для объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь (размер), кв.м.	1 887,4	3 600,0	3 771,0	3 710,0
Расчет по уравнению зависимости $y = 1,6381x^{-0,108}$	$= 1,6381 * 1887,4^{-0,108}$	$= 1,6381 * 3600^{-0,108}$	$= 1,6381 * 3771^{-0,108}$	$= 1,6381 * 3710^{-0,108}$
Значение по уравнению зависимости $y = 1,6381x^{-0,108}$	0,72535	0,67649	0,67311	0,67429
Корректировка на общую площадь (размер)		1,07	1,08	1,08

Источник: Расчеты Оценщика

Материал стен. На рынке недвижимости объекты, имеющие капитальные стены (кирпичные или бетонные), стоят дороже, чем объекты, стены которых выполнены из других материалов (шлакоблок, сэндвич-панели, металл и т.д.). Объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 имеют капитальные стены, а объект-аналог № 3 – стены из «сэндвич-панелей».

Корректировка на материал стен представлена взята из информации, представленной на сайте некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj->

[nedvizhimosti/3519-na-konstruktivnyyu-sistemu-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda\).](https://statirelty.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-na-01-07-2024-goda)

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках, стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	0,99	1,03	1,01
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,05	1,12	1,08
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,80	1,00	0,89
5	Некапитальные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,10	0,37	0,22

Исходя из представленной таблицы, корректировка на материал стен для объекта-аналога № 3 составила: $1,01/0,89 = 1,13$.

Физическое состояние. На рынке недвижимости объекты, имеющие хорошее физическое состояние, стоят дороже объектов, которые имеют удовлетворительное и неудовлетворительное физическое состояние. Объект оценки и объекты-аналоги имеют удовлетворительное физическое состояние. Корректировка составила 1,00.

Тип объекта. Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания. Корректировка составила 1,00.

Использование. Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой здания производственно-складского назначения с административными помещениями. Корректировка составила 1,00.

Наличие отопления. Объект оценки и объекты-аналоги являются отапливаемыми объектами. Корректировка составила 1,00.

Стоимость земельного участка, приходящегося на единый объект недвижимости. Стоимость земельного участка, приходящегося на здание, рассчитана на основании доли земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости. Доля земельного участка в общей стоимости единого объекта взята из информации, представленной на сайте некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (источник: <https://statirelty.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3536-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>).

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,16	0,12
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,12	0,24	0,17
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,16	0,12

Исходя из представленной таблицы, доля земельного участка в общей стоимости единого объекта составляет 0,12.

11.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки (земельного участка) в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Сравнительный подход заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель сравнительного подхода:

$$MV = S + \Delta V$$

где

MV – расчетная величина рыночной стоимости,

S – цена продажи сопоставимого объекта,

ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Идентификация объектов-аналогов

Согласно требованиям п. 22 ФСО № 7, «...в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

Для оценки объекта оценки Оценщиком использованы предложения к продаже земельных участков, аналогичных объекту оценки. При этом сохранены и приводятся в Приложении к настоящему Отчету скан-копии объявлений как первоисточников данной информации.

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам с объектом оценки – площадь, категория земель, разрешенное использование, имущественные права.

Данные об аналогах и основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу, которая приведена ниже.

Таблица 19. Идентификация характеристик объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки (земельного участка)

Показатель	Объекты-аналоги		
	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Кадастровый №	50:11:0010113:17	50:11:0040224:1211	50:15:0010301:1257
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	2 663,00	60 000,00	4 032,00
<i>Источник информации</i>	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_1824113977	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_3884041422	https://www.avito.ru/mytishchi/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_3822774825
<i>Цена продажи, руб.</i>	211 000 000	1 500 000 000	130 000 000
<i>Цена продажи за единицу общей площади, руб.</i>	79 233,95	25 000,00	32 242,06
<i>Передаваемые имущественные права</i>	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Условия финансирования</i>	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие
<i>Дата продажи</i>	12 июня 2024 г.	25 июня 2024 г.	28 июня 2024 г.
<i>Местоположение (статус населенного пункта)</i>	Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Красногорск, г. Красногорск, ул. Почтовая, д. 62/1	Московская область, р-н Красногорский, д. Воронки	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, городской округ Балашиха, город Балашиха
	город-спутник	город-спутник	город-спутник
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование</i>	для размещения автостоянки и здания КПП	для размещения многофункционального торгово-делового центра	под размещение объектов дорожного сервиса
<i>Наличие ветхих зданий, строений, сооружений</i>	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	обеспечены	обеспечены	обеспечены

Источник: Информация, найденная Оценщиком

При проведении идентификации Оценщик реализовал свое право «запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки» (ст. 14 Федерального закона № 135 «Об оценочной деятельности в РФ»).

Проведенная идентификация объектов-аналогов позволила окончательно установить, что отобранные объекты-аналоги «относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» (подп. «б» п. 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости»), а ценообразование по каждому из ценообразующих факторов является единообразным. Характеристики ценообразующих факторов (элементов сравнения) объекта оценки и объектов-аналогов являются сопоставимыми, а выявленные различия могут быть скорректированы в расчетах с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки, что обеспечивает соблюдение требований ФСО № 7 «Оценка недвижимости» к реализации сравнительного подхода к определению стоимости объекта оценки.

Внесение поправок

Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Способы определения величины поправки

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный анализ и расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка.

Парными называются продажи двух почти идентичных объектов недвижимости, за исключением одной характеристики, которая подлежит оценке и используется в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Способ расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка, применяется в условиях недостатка рыночной информации о сделках купли-продажи недвижимости, что имеет место в условиях современного российского рынка недвижимости, который все еще находится в стадии становления.

Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка, определяется за вычетом износа, в основном функционального старения, данного элемента.

Виды поправок

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в долларах и в рублях, поправки в процентах, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

В проведенных расчетах использовались процентные поправки.

Состав поправок к стоимости сопоставимого объекта и последовательность их внесения:

- 1) Скидка на торг,
- 2) Передаваемые имущественные права,
- 3) Условия финансирования,
- 4) Условия продажи,
- 5) Дата продажи,

- 6) Местоположение (статус населенного пункта),
- 7) Общая площадь (размер),
- 8) Категория земель,
- 9) Разрешенное использование,
- 10) Наличие ветхих зданий, строений, сооружений,
- 11) Наличие инженерных коммуникаций.

Единица сравнения

Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

- цена за 1 кв. м. общей площади;
- цена за 1 куб. м. строительного объема.
- цена за 1 кв. м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 посадочное место (кафе, кинотеатр);
- цена за 1 место стоянки или парковки автомобилей.

Наиболее распространенными единицами сравнения для земельных участков в российских условиях в настоящее время является цена 1 га или 1 кв.м площади.

Согласно требований ФСО-7, для оценки объекта недвижимости по сравнительному подходу используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади.

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв.м. площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Применение относительных (коэффициентных) корректировок к ценам объектов-аналогов заключается в последовательном перемножении цены единицы сравнения объекта-аналога на каждый корректирующий коэффициент.

Итоговая таблица расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Применение относительных (коэффициентных) корректировок к ценам объектов-аналогов заключается в последовательном перемножении цены единицы сравнения объекта-аналога на каждый корректирующий коэффициент.

Для согласования скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов Оценщиком выбран метод средневзвешенной. Данный метод позволяет выявить и учесть в наибольшей мере влияние в конечной расчетной стоимости тех объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам объекту оценки.

Метод средневзвешенной использует следующую формулу расчета:

$$C_{1\text{кв.м.}} = \frac{C_{\text{скорр.ан.1}} \times P_1 + C_{\text{скорр.ан.2}} \times P_2 + \dots + C_{\text{скорр.ан.n}} \times P_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n},$$

где

$C_{1\text{кв.м.}}$ – рыночная стоимость 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.;

$C_{\text{скорр. ан. 1, 2, n}}$ – скорректированные цены 1 кв.м объектов-аналогов, руб.;

$P_{1, 2, n}$ – весовые коэффициенты, учитывающие степень «похожести» объекта-аналога на объект оценки;

n – номер объекта-аналога.

Для каждого значения скорректированной цены 1 кв.м объектов-аналогов определяется весовой коэффициент путем расчета параметра, обратного удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

В статье члена РОО Слепцова С.В. «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе» (источник: <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>) производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем объектам-аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок объекта-аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го объекта-аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го объекта-аналога;

S_n - сумма корректировок n-го объекта-аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Расчет стоимости объекта оценки (земельного участка) методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода представлен далее.

Таблица 20. Расчет стоимости объекта оценки (земельного участка) методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода

Право аренды земельного участка, на котором находится нежилое здание (земельный участок, площадью 20097,0 м2, кадастровый номер 77:08:0013001:38, земли населенных пунктов, для размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, размещения складских предприятий)				
Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Кадастровый №	77:08:0013001:38	50:11:0010113:17	50:11:0040224:121 1	50:15:0010301:125 7
Общая площадь, кв.м.	20 097,00	2 663,00	60 000,00	4 032,00
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promnznacheniya_1824113977	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_3884041422	https://www.avito.ru/mytischizemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnznacheniya_3822774825
Цена продажи, руб.		211 000 000	1 500 000 000	130 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб.		79 233,95	25 000,00	32 242,06
Скидка на торг, %		9,18%	9,18%	9,18%
Цена продажи за единицу общей площади с учетом скидки на торг, руб.		71 964,23	22 706,25	29 283,85
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		64 767,81	20 435,63	26 355,47
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		64 767,81	20 435,63	26 355,47
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		64 767,81	20 435,63	26 355,47
<i>Дата продажи</i>	19 июля 2024 г.	12 июня 2024 г.	25 июня 2024 г.	28 июня 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		64 767,81	20 435,63	26 355,47

Право аренды земельного участка, на котором находится нежилое здание (земельный участок, площадью 20097,0 м2, кадастровый номер 77:08:0013001:38, земли населенных пунктов, для размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, размещения складских предприятий)				
Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
<i>Местоположение (статус населенного пункта)</i>	г. Москва, Проезд № 607, д. 5, корп. 4	Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Красногорск, г. Красногорск, ул. Почтовая, д. 62/1	Московская область, р-н Красногорский, д. Воронки	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, городской округ Балашиха, город Балашиха
	столица	город-спутник	город-спутник	город-спутник
Корректирующий коэффициент		1,03	1,03	1,03
Скорректированная цена, руб.		66 710,84	21 048,69	27 146,13
<i>Общая площадь (размер), кв.м.</i>	20 097,00	2 663,00	60 000,00	4 032,00
<i>Значение по уравнению зависимости</i>	0,2630	0,3365	0,2301	0,3199
Корректирующий коэффициент		0,78	1,14	0,82
Скорректированная цена, руб.		52 132,64	24 053,46	22 315,13
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,07	1,00
Скорректированная цена, руб.		52 132,64	25 737,20	22 315,13
<i>Разрешенное использование</i>	объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9)	для размещения автостоянки и здания КПП	для размещения многофункционального торгово-делового центра	под размещение объектов дорожного сервиса
Корректирующий коэффициент		0,88	1,00	0,88
Скорректированная цена, руб.		46 135,08	25 737,20	19 747,90
<i>Наличие ветхих зданий, строений, сооружений</i>	условно свободный	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		46 135,08	25 737,20	19 747,90
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	обеспечены	обеспечены	обеспечены	обеспечены
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		46 135,08	25 737,20	19 747,90
Общая валовая коррекция в % от цены продажи		46%	34%	42%
Ранг		0,68	0,74	0,70
Весовой коэффициент		0,32	0,35	0,33
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.	30 303			

Право аренды земельного участка, на котором находится нежилое здание (земельный участок, площадью 20097,0 м2, кадастровый номер 77:08:0013001:38, земли населенных пунктов, для размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, размещения складских предприятий)				
Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом с учетом округления с НДС, руб.	608 999 000			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом с учетом округления без НДС, руб.	507 499 200			

Источник: Расчеты Оценщика

Описание вводимых корректировок

Скидка на торг помогает скорректировать цену предложения и привести ее к цене реальной сделки, так как конечная цена сделки обычно устанавливается в процессе переговоров, когда покупатель стремится достичь максимально выгодной (минимальной) для себя цены и не потерять интересующее предложение, в то время как продавец также стремится максимизировать собственную выгоду, но при этом вынужден учитывать сроки экспозиции объекта, которые могут увеличиваться при завышении цены относительно среднерыночных показателей.

Величина скидки на торг представлена в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (с. 17).

1. Скидка на торг (уторговывание)				
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		
		ОТ	ДО	
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,35	7,03	16,19	

Исходя из представленной таблицы, среднее значение скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в г. Москва, составляет 12,35%.

Также скидка на торг представлена на сайте некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3542-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2024-goda>).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,99	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, класса подъездных дорог	0,76	0,97	0,87	0,91	0,88	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,63	0,92	0,78	0,85	0,79	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,72	0,95	0,88	0,92	0,89	0,86

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней границе значений - значение ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхней границе - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью; расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте) с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг; сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):

- А-группа: города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алупка, г. Еilatория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Исходя из представленной таблицы, среднее значение скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в регионах А-группы, составляет 0,94 или 6%.

Оценщиком принято решение использовать среднее значение скидки на торг между представленными выше значениями, которое составило: $(12,35\% + 6\%)/2 = 9,18\%$.

Передаваемые имущественные права. На рынке земельных участков объекты, принадлежащие на праве собственности, стоят дороже, чем объекты, принадлежащие на праве аренды (долгосрочной или краткосрочной). Объект оценки принадлежит субъекту права на праве долгосрочной аренды. Путем проверки кадастровых номеров объектов-аналогов было установлено, что все объекты-аналоги принадлежат субъектам права на праве собственности.

Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 20.04.2023		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	50.11.0010113.17	
Дата присвоения кадастрового номера	17.05.2012	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Красногорск, г. Красногорск, ул. Почтовая, д. 62/1	
Площадь, кв.м	2663	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	для размещения автостоянки и здания КПП	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	7957443.45	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	28.12.2022	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:11.0010113:17-50/011/2018-1 от 26.04.2018	

Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 10.04.2024		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	50.11.0040224:1211	
Дата присвоения кадастрового номера	17.07.2019	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Московская область, р-н Красногорский, д. Воронки	
Площадь, кв.м	60000	
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Вид разрешенного использования	для размещения многофункционального торгового-делового центра	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	303015600.00	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	30.12.2022	
Ранее присвоенные номера		
Условный номер	50-50/011-50/011/009/2019-14923	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:11.0040224:1211-50/001/2019-1 от 18.07.2019	

Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 20.01.2024		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	50.15.0010301:1257	
Дата присвоения кадастрового номера	12.07.2023	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, городской округ Балашиха, город Балашиха	
Площадь, кв.м	4032	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	под размещение объектов дорожного сервиса	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	26099498.88	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	27.07.2023	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:15.0010301:1257-50/110/2023-1 от 12.07.2023	

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Корректировка на передаваемые имущественные права была взята из «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Л.А. Лейфера (с. 103).

Таблица 17. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			от	до
1	Москва	0,90	0,83	0,96
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81	0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,79	0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,83	0,75	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,79	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

Исходя из представленной таблицы, корректировка на передаваемые имущественные права для всех объектов-аналогов составила 0,90.

Условия финансирования. Корректировка учитывает случаи нетипичных в рыночных условиях видов расчетов (с рассрочкой платежа, не денежными средствами и др.) По объектам-аналогам приняты цены предложений, поэтому нет необходимости учитывать будущие условия финансирования сделки с конкретным покупателем. Корректировка составила 1,00.

Условия продажи. Корректировка учитывает нерыночные условия продажи (сделка между взаимозависимыми сторонами; сделка в условиях вынужденности продажи и др.). Предложения по продаже объектов-аналогов представляют собой публичную оферту в типичных рыночных условиях. Корректировка составила 1,00.

Дата предложения. Корректировка учитывает изменение цен (как правило, рост) за период от даты предложения аналога до даты оценки. Объекты-аналоги выставлены на продажу в июне 2024 г. Исходя из выше сказанного, корректировка на дату оценки составила 1,00.

Местоположение (статус населенного пункта). Объект оценки расположен в г. Москва, а объекты-аналоги – в Московской области (в городах-спутниках г. Москва).

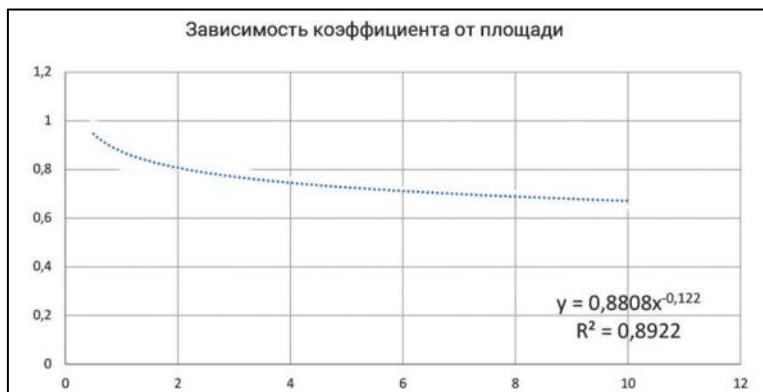
Корректировка на местоположение взята из «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (с. 17).

3. Местоположение			
а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона			
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,95	1,07

Исходя из представленной таблицы, корректировка на местоположение (статус населенного пункта) для всех объектов-аналогов составила 1,03.

Общая площадь (размер). По отношению к ценам на объекты недвижимости действует так называемый «закон экономии на масштабе», отражающий обратную зависимость удельной цены от общей площади объекта. Как правило, земельные участки с малой площадью в пересчете на 1 кв.м. – дороже, чем участки большего масштаба.

Корректировка на общую площадь была рассчитана на основании уравнения зависимости удельной цены земельного участка под индустриальную застройку от площади, представленного в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (с. 18).



Уравнение зависимости имеет вид:

$$y = 0,8808x^{-0,122}$$

где x – общая площадь, кв.м.

Расчет корректировок на общую площадь (размер) представлен в ниже следующей таблице.

Таблица 21. Расчет корректировок на общую площадь (размер)

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	20 097,00	2 663,00	60 000,00	4 032,00
Расчет по уравнению зависимости $y=0,8808x^{-0,122}$	$= 0,8808*20097^{-0,122}$	$= 0,8808*2663^{-0,122}$	$= 0,8808*60000^{-0,122}$	$= 0,8808*4032^{-0,122}$
Значение по уравнению зависимости $y=0,8808x^{-0,122}$	0,2630	0,3365	0,2301	0,3199
Корректировка на общую площадь (размер)		0,78	1,14	0,82

Источник: Расчеты Оценщика

Категория земель. Объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 3 относятся к категории земель: земли населенных пунктов, а объект-аналог № 2 – к категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны и земли иного специального назначения.

Корректировка на категорию земель была взята из «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» под ред. А.В. Полякова (стр. 19).

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» к удельной цене земельных участков категории «земли промышленности...»	1,07	1,04	1,11

Исходя из представленной таблицы, корректировка на категорию земель для объекта-аналога № 2 составила 1,07.

Разрешенное использование. Объект оценки имеет разрешенное использование: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9). Объект-аналог № 1 имеет разрешенное использование: для размещения автостоянки и здания КПП; объект-аналог № 2 – для размещения многофункционального торгово-делового центра; объект-аналог № 3 – под размещение объектов дорожного сервиса.

Корректировка на разрешенное использование была введена для объектов-аналогов № 1 и № 3 и взята из «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание» (стр. 19).

Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «под объекты придорожного сервиса» к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «под промышленную застройку»	1,13	1,05	1,20
---	------	------	------

Исходя из представленной таблицы, корректировка на разрешенное использование для объектов-аналогов № 1 и № 3 составила 0,88 ($=1/1,13$).

Наличие инженерных коммуникаций. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций учитывает суждение о том, что обеспеченность объекта недвижимости инженерными коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение и т.д.) увеличивает его инвестиционную привлекательность и, как следствие, стоимость. В первую очередь оценивается

возможность заведение коммуникаций на земельный участок, т.к. непосредственное наличие коммуникаций относится к улучшениям зданий.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице инженерные коммуникации рассчитаны на окружающие здания и земельные участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае Оценщик считает, что земельные участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы субъекта права участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную) оплату подсоединения и оформления. Обеспеченность земельного участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения). Исходя из этого, корректировка на наличие инженерных коммуникаций составила 1,00.

11.3. Согласование рыночной стоимости объектов оценки и их итоговая рыночная стоимость

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке объектов оценки, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Для оценки объектов оценки использовался один подход – сравнительный, следовательно, в данном случае согласования стоимостей не требуется. Результаты, полученные по сравнительному подходу, приравниваются к итоговому результату рыночной стоимости объектов оценки.

Результаты, полученные при применении сравнительного подхода, а также итоговые результаты рыночной стоимости объектов оценки представлены в ниже следующей таблице.

Таблица 22. Результаты, полученные при применении сравнительного подхода, а также итоговые результаты рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Здание нежилое 2-х эт., площадь 1887,4 м2, кадастровый номер 77:22:0020109:76, адрес: г.Москва, вн.тер.муниципальный округ Строгино, ул. Маршала Прошлякова, д. 5, корп. 4	115 812 000	115 812 000
2	Право аренды земельного участка, на котором находится нежилое здание (земельный участок, площадью 20097,0 м2, кадастровый номер 77:08:0013001:38, земли населенных пунктов, для размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, размещения складских предприятий)	507 499 200	507 499 200

Источник: Расчеты Оценщика

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рыночная стоимость объектов оценки, принадлежащих ООО «Сигурт» (ОГРН 1037739695036, ИНН 7711055578) на праве собственности и праве аренды, по состоянию на 19 июля 2024 года составляет с учетом округления:

623 311 200 рублей

Шестьсот двадцать три миллиона триста одиннадцать тысяч двести рублей

Без НДС

в том числе:

Таблица – Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание нежилое 2-х эт., площадь 1887,4 м2, кадастровый номер 77:22:0020109:76, адрес: г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Строгино, ул. Маршала Прошлякова, д. 5, корп. 4	77:22:0020109:76	115 812 000

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб.
2	Право аренды земельного участка, на котором находится нежилое здание (земельный участок, площадью 20097,0 м2, кадастровый номер 77:08:0013001:38, земли населенных пунктов, для размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, размещения складских предприятий)	77:08:0013001:38	507 499 200
	Итого		623 311 200

Цель оценки: рыночной стоимости для установления в соответствии с требованиями статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. начальной цены продажи имущества в процедуре конкурсного производства.

Ограничения и пределы применения полученной стоимости:

Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

Итоговый результат оценки стоимости объектов оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Оценщик, к.э.н.

Оценщик



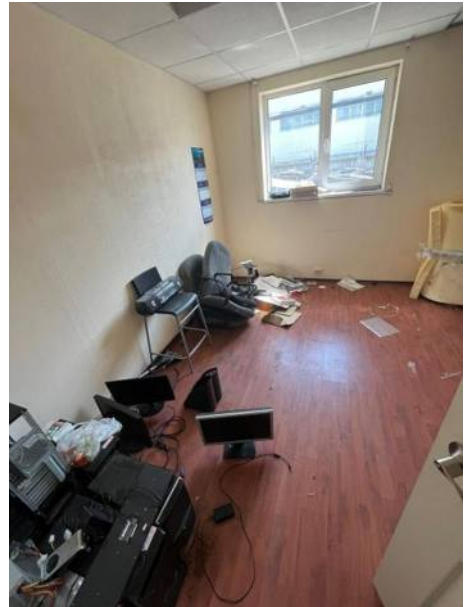
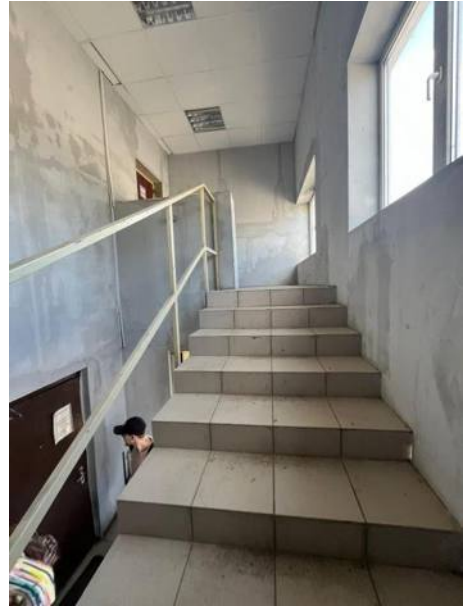
Н.В. Широков

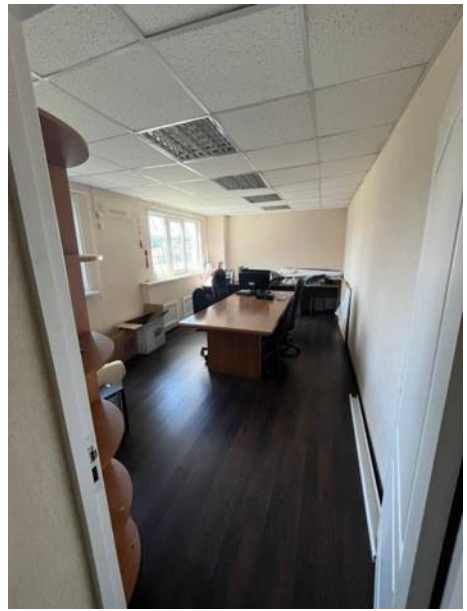
Н.Е. Гаврилин

ПРИЛОЖЕНИЯ

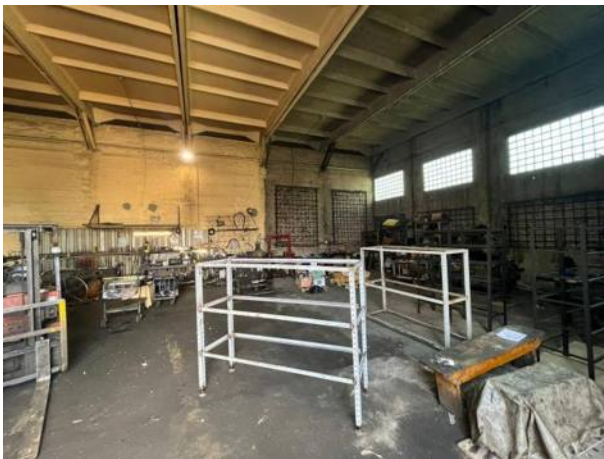
1. Фотографии объектов оценки.
2. Копии документов, предоставленных Заказчиком.
3. Информация, используемая в расчетах.
4. Копии документов, позволяющих заниматься оценочной деятельностью.













Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата		номер	инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2 Здание нежилое 2-х эт., площадь 1887,4 м2, кадастровый номер 77:22:0020109:76, адрес: г.Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Строгино, ул.Маршала Прошлякова, д.5, корп.4	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Итого											1	-

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Один

(прописью)

б) общее количество единиц фактически Один

(прописью)


в) на сумму фактически

(прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Один	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	Один	(прописью)
в) на сумму фактически		(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (должность)	 (подпись)	Латышев Б. В. (расшифровка)
Члены комиссии	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Конкурсный управляющий (должность)	(подпись)	Латышев Б. В. (расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

4 июня 2024 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил	Конкурсный управляющий (должность)	 (подпись)	Латышев Б. В. (расшифровка)
---	---------------------------------------	--	--------------------------------

4 июня 2024 г.

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата России
 от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	Код
	0317001

ООО "СИГУРТ", ИНН 7711055578, 123458, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Строгино, ул Маршала Прошлякова, дом 5, корпус 4, р/с 40702810900000000269, в банке
 филиал Центральный ПАО Банка "ФК Открытие", БИК 044525297, к/с 30101810945250000297

Основное подразделение _____ (организация)

Основание для проведения инвентаризации: _____ (структурное подразделение)

(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
2	04.06.2024

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства Земельный участок

находящиеся в залоге, арендованный

Местонахождение г.Москва

Арендодатель * Департамент городского имущества г.Москвы


(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

 Конкурсный управляющий
 (должность)


 (подпись)

 Латышев Б.В.
 (расшифровка)

 (должность)

 (подпись)

 (расшифровка)

 (должность)

 (подпись)

 (расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата		номер	инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2 Право аренды земельного участка, на котором находится нежилое здание (земельный участок, площадью 20097,0м2, кадастровый номер 77:08:0013001:38, земли населенных пунктов, для размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, размещения складских предприятий)	3 Договор аренды земельного участка	4 08.08.1996	5 М-08-006375	6	7	8	9	10	11	12	13
Итого											1	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Один

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Один

(прописью)

в) на сумму фактически

(прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Один (пропись)

б) общее количество единиц фактически Один (пропись)

в) на сумму фактически _____ (пропись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий

Латышев Б. В.
(расшифровка)
(подпись)

Члены комиссии

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

Латышев Б. В.
(расшифровка)

(подпись)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

4 июня 2024 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий

Латышев Б. В.
(расшифровка)
(подпись)

4 июня 2024 г.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2023, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 25.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
25.05.2023г. № КУВИ-001/2023-120736388			
Кадастровый номер: 77:22:0020109:76			
Номер кадастрового квартала: 77:22:0020109			
Дата присвоения кадастрового номера: 16.02.2017			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2381/42; Условный номер 32578; Инвентарный номер 45:283:002:000234920			
Адрес: 25.12.2012 Московский городской филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»; Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Строгино, улица Маршала Прошлякова, дом 5, корпус 4			
Площадь: 1887.4			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Здание			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0			
Материал наружных стен: Крупнопанельные			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1995			
Год завершения строительства: 1995			
Кадастровая стоимость, руб.: 131777815.02			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:08:0013001:38			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют			

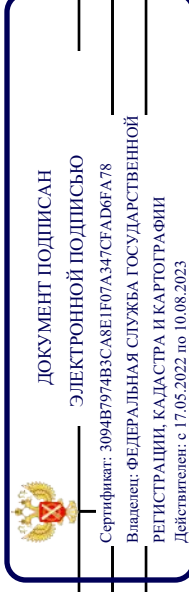


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	72

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9	
25.05.2023г. № КУВИ-001/2023-120736388	
Кадастровый номер: 77:22:0020109:76	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Козинцев Владимир Викторович



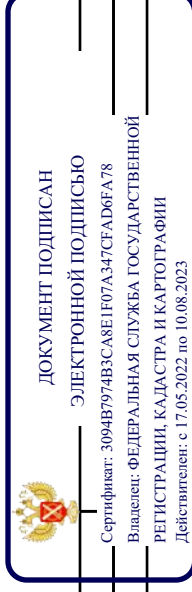
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9	
25.05.2023г. № КУВИ-001/2023-120736388	
Кадастровый номер: 77:22:0020109:76	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Сигурт", ИНН: 7711055578
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-01/00-001/1999-6838 14.04.1999 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 Вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		07.09.2022 15:11:47
	номер государственной регистрации:		77:22:0020109:76-77/055/2022-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Выписка № 6354066811 из постановления № 164024688/7739 (ИП № 91059/22/77039-ИП от 2022-08-24, возбужденный на основании ИД: № ФС 039618321 от 2022-02-10, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы), № 164024688/7739, выдан 02.09.2022, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

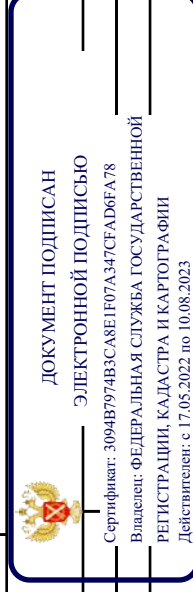


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
25.05.2023г. № КУВИ-001/2023-120736388	
Кадастровый номер: 77:22:0020109:76	

4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Запрещение регистрации 09.12.2021 15:39:52 77:22:0020109:76-77/055/2021-5 не установлен Не определено данные отсутствуют Выписка № 5850145694 из постановления № 153009042/7739 (ИП № 87928/19/77039-ИП от 2019-10-21, возбужденный на основании ИД: № ФС 029518419 от 2019-03-21, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы), № 153009042/7739, выдан 07.12.2021, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют
4.3	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации 08.11.2021 14:33:21 77:22:0020109:76-77/055/2021-4 не установлен



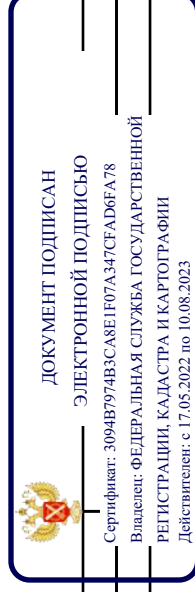
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 2: 6	Всего листов выписки: 9
25.05.2023г. № КУВИ-001/2023-120736388	
Кадастровый номер: 77:22:0020109:76	

лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Выписка № 5785653066 из постановления № 151129438/7739 (ИП № 86670/21/77039-ИП от 2021-08-25, возбужденный на основании ИД: № ФС 037856332 от 2021-05-07, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы), № 151129438/7739, выдан 02.11.2021, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	29.09.2021 18:18:07
номер государственной регистрации:	77:22:0020109:76-77/055/2021-3
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Выписка № 5725537219 из постановления № 150479084/7739 (ИП № 3672/21/77039-ИП от 2021-01-29, возбужденный на основании ИД: № ФС 036447361 от 2020-09-03, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы), № 150479084/7739, выдан 27.09.2021, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве

4.4



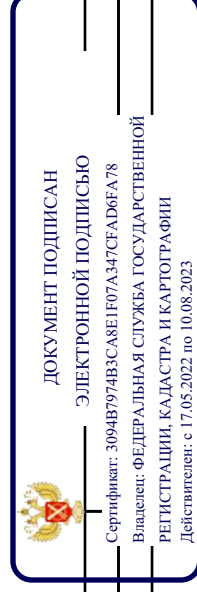
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFA06FA78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
25.05.2023г. № КУВИ-001/2023-120736388	
Кадастровый номер: 77:22:0020109:76	

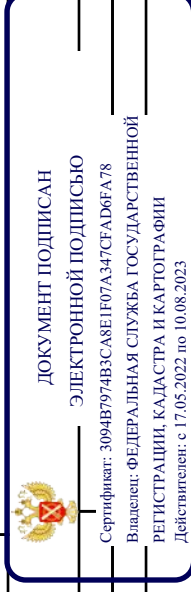
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.5	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	09.10.2020 16:11:41
	номер государственной регистрации:	77:22:0020109:76-77/055/2020-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 140243953/7739, выдан 29.09.2020, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	77

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
25.05.2023г. № КУВИ-001/2023-120736388	
Кадастровый номер: 77:22:0020109:76	

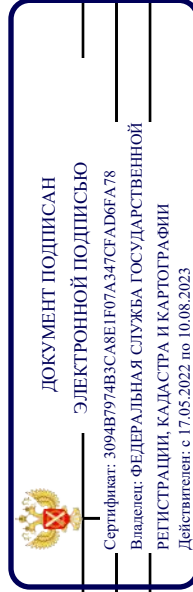
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.6	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	Ипотека 19.06.2019 20:21:47 77:22:0020109:76-77/007/2019-2 Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - с момента подписания договора и до полного выполнения принятых на себя обязательств - не позднее 28.04.2017 Общество с ограниченной ответственностью "Этанол Консалтинг", ИНН: 7710639620 данные отсутствуют Дополнительное соглашение, № 1, выдан 20.12.2016 Договор ипотеки (залога недвижимости), № УПБЛ/02-001-1-ЗН/2, выдан 07.12.2016 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 05.04.2017 Договор цессии (уступки прав(требований)), № УПБЛ/02-001-2, выдан 20.02.2019 данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют не зарегистрировано данные отсутствуют данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	78

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
25.05.2023г. № КУВИ-001/2023-120736388	
Кадастровый номер: 77:22:0020109:76	

8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



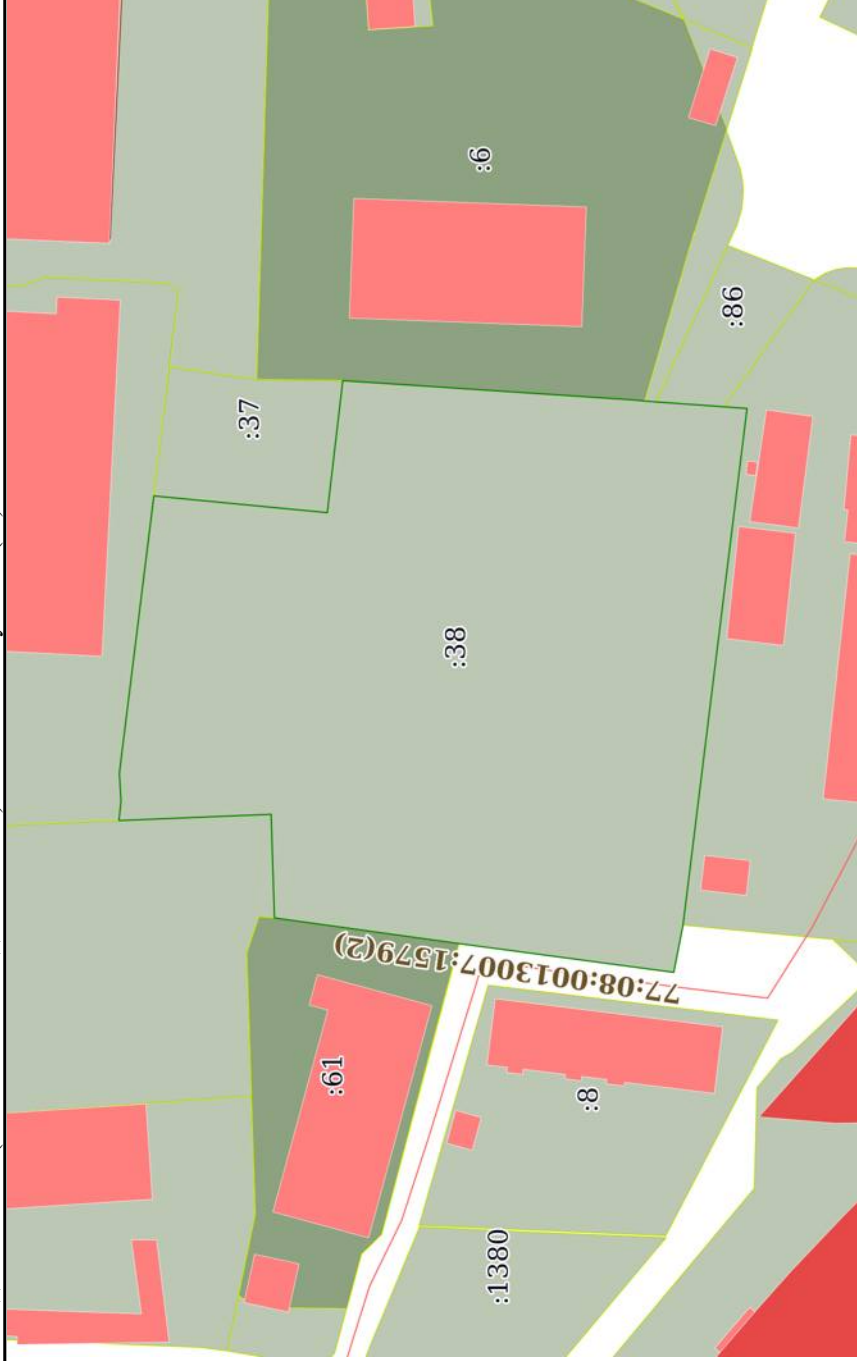
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
25.05.2023г. № КУВИ-001/2023-120736388			
Кадастровый номер: 77:22:0020109:76			

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОГОВОР

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N М-08-006375

г.Москва

"09" августа 1996 г

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель" в лице председателя Москомзема Асатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной Стороны, и ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ФИРМА "ЭЛЬФ-91" в лице директора Шумского Станислава Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа Москвы от 15.06.96г № 1190-рп заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом договора является земельный участок (№ 08-01-795) площадью 20097 (двадцать тысяч девяносто семь) кв. м по адресу : Москва, 2-я Лыковская ул., вл.69, именуемый в дальнейшем "Участок", предназначенный для эксплуатации производственно-складской базы без права застройки участка, находящегося в технической зоне, до внесения соответствующих изменений в Генеральный план города..

1.2. Границы участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане Участка (приложение № 2) и идентифицированы поворотными точками. План участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Ландшафтные характеристики Участка:

- рельеф участка спокойный; проезды частично выложены плиткой

На Участке имеется:

- бетонное производственно-техническое здание, металлические мастерские, временные бытовки и складские помещения, проходная;

- железобетонный забор.

Имеются зеленые насаждения лиственных пород и кустарник.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается на 20 (двадцать) лет и вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Расчетным периодом для оплаты является квартал. Датой окончания (начала) расчетного периода (квартала) является 25 число последнего месяца квартала. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомземе, вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее даты окончания расчетного периода. Арендная плата за часть квартала рассчитывается пропорционально оплачиваемому периоду в квартале относительно размера арендной платы за этот квартал. Размер арендной платы за квартал при изменении базовой ставки арендных платежей в течение этого квартала

равен сумме частей, каждая из которых рассчитана пропорционально периоду действия в течение расчетного периода старой и новой базовых ставок арендной платы, относительно которых рассчитывается ежегодная арендная плата.

Оплата производится в рублях. Перерасчет начисленной в ЭКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежегодной арендной платы и расчетный счет, на который она вносится указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным органом государственной власти России и (или) г.Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов), начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязуется в ^{2021.12.96} течение года с момента вступления в силу настоящего Договора оформить в установленном порядке документы о снятии ограничений на застройку участка, находящегося в технической зоне, для внесения соответствующих изменений в Договор.

4.2. До 31.12.96 представить в Москомзем положительное заключение государственной экспертизы проекта строительства.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право :

5.1.Использовать Земельный участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды (долей в праве аренды) Участка в соответствии с нормативными актами России и г.Москвы, в том числе:

- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность без образования юридического лица право аренды земельного участка, переуступить право аренды Участка (долю в праве аренды);

- сдать арендуемый Участок или его часть в субаренду на срок не более пяти лет, если иной срок не указан в законодательстве.

Арендатор может совершать сделки с правом аренды Участка (долей в праве аренды участка) только в случае уплаты денежных средств за право заключения настоящего Договора и(или) выкупа права аренды земли у Арендодателя. В противном случае, согласие Арендодателя на совершение сделок не дается.

При обращении к Арендодателю для получения согласия о совершении сделок с правом аренды Участка или предоставлении Участка в субаренду, а также для регистрации сделки Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый Договор на согласованных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия нарушений им законодательства и(или) условий Договора.

Handwritten signature

При заключении договора аренды участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

5.4. На возмещение убытков, при расторжении настоящего Договора по вине Арендодателя, за исключением денежных средств, уплаченных за право заключения Договора аренды (право аренды) Участка по настоящему Договору.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и предоставлять в Москомзем 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. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ — обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Регистрировать в Москомземе сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и настоящего Договора.

5.10. 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. Арендатор обязан в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем о прекращении ранее установленного права на земельный участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

5.11. Не осуществлять на Участке работы без соответствующих решений компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарно-надзора, природо-охранных и других служб) для проведения которых требуется соответствующее разрешение (лицензия).

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей, а также установленный порядок, нормы и правила освоения, пользования водными, лесными и иными природными ресурсами, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территориям, а в случае их совершения устранять эти последствия и причины их возникновения;

5.13. Представлять по требованию Москомзема документы, необходимые для землеустроительного дела и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

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;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией;
- неиспользование или ненадлежащего использования раздела 4 настоящего Договора;
- использование Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и г.Москвы;

- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации в Москомземе сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор путем одностороннего отказа от исполнения обязательств в случае неисполнения Арендатором особых условий.

Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.

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

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором либо третьими лицами.

6.4. Осуществлять иные права, не урегулированные настоящим Договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации и городских нормативных актов.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в пятнадцатидневный срок после подписания его Сторонами.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

6.9. Письменно либо через средства массовой информации в десятидневный срок уведомить Арендатора в случае изменения своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

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 полном размере в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,7 процентов от суммы платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца последнего полностью оплаченного квартала по день (включительно) полной оплаты платежа за квартал, по которому идет начисление пени.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставной капитал юридического лица, переуступки права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без льгот (при их наличии у Арендатора) относительно размера ежегодной арендной платы.

7.4. В случае неисполнения в течение двух месяцев или ненадлежащего исполнения Арендатором, обязательств, указанных в четвертом разделе "особые условия Договора" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере полугодовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) относительно размера ежегодной арендной платы.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре (за исключением обстоятельств, указанных в п.3.3. настоящего Договора), а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и (или) дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию и оформляются, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительные соглашения, а также соглашение о досрочном расторжении Договора подлежат регистрации в Москомземе.

8.2. По истечении срока действия Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на продление срока действия настоящего Договора, Договор прекращает свое действие. По истечении срока действия Договора Арендатор обязан вернуть земельный участок Арендодателю, если иное не предусмотрено законодательством.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды, Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Если в ответе Стороны по Договору о признании претензии (полностью или частично) не сообщается о перечислении признанной суммы и к ответу не прилагается поручение банку с отметкой об исполнении (принятия к исполнению), заявитель претензии вправе по истечении тридцати дней после получения ответа предъявить в банк инкассовое поручение на списание в бесспорном порядке признанной должником суммы с начислением в случаях, установленных законодательством и (или) Договором, неустойки. К поручению прилагается ответ должника.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы (в арбитражные суды Российской Федерации, в Международный коммерческий арбитражный суд при Торгово-промышленной палате Российской Федерации, иные суды при наличии оснований для обращения, установленных соответствующим законодательством).

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г.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.

10.4. Все приложения, указанные в настоящем Договоре являются его составной и неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

1. Приложение № 1 - Расчет арендной платы.
2. Приложение № 2 - План границ земельного участка.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

Московский земельный комитет

113054 Москва, ул.Бахрушина
дом 20ИНН 7705031674
Расчетный счет N033345757
в Октябрьском филиале
АБ "Инкомбанк"МФО 998736 код уч. 5С
Валютный счет N _____Телефон 235-10-21
Телефакс _____**АРЕНДАТОР**Товарищество с ограниченной ответственностью
фирма "ЭЛЬФ-91"
123610 Москва, Краснопресненская наб.,
дом 12, комн.1629ИНН 7714083245
Расчетный счет N 156467672 в
КБ "Российский кредит" филиал "Сокол"МФО 998792 код уч.МЗ
Валютный счет № _____Телефон 253-16-29
Телефакс 253-92-85**12. ПОДПИСИ СТОРОН**

Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на восьми листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

От Арендодателя:

Председатель Московского
земельного комитета

_____ В.Н.Асатуров

М.П.

" " _____ 1996 г

От Арендатора:

Директор ТОО фирмы "Эльф-91"



_____ С.А.Шумский

_____ 1996 г

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

Регистрационный N М-08-006.375 "09 августа 1996 г.

М.П.

Приложение № 1 к Договору
№ М-С/8-00634.5

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ЭЛЬФ-91"

1. Площадь участка всего	20097	кв.м
2. Ежегодная арендная плата за весь участок	9435,54	ЭКЮ
2.1 без льгот и повышающих коэффициентов	9435,54	
2.2. учетом льгот и повышающих коэффициентов		
ВСЕГО	9435,54	ЭКЮ

АРЕНДНАЯ ПЛАТА РАССЧИТАНА ИСХОДЯ ИЗ СЛЕДУЮЩИХ ДАННЫХ:

Территориально-экономическая оценочная зона Москвы	19	
Базовая ставка ежегодной арендной платы для российских юридических лиц за 1 га	4695	ЭКЮ
Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га для совместных предприятий		ЭКЮ
Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га для совместных предприятий со 100 процентным участием капитала		ЭКЮ
Основание для применения льгот или повышающих коэффициентов:		нет

Арендная плата вносится: Государственной налоговой инспекции № 34 Северо-Западного административного округа г. Москвы
ИНН 7734110842 расчетный счет N 210130934 в
Октябрьском филиале АБ "Инкомбанк" МФО 998736,
код уч. 5с

Примечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 19.06.95 г. N 291-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее пересчета по официальному курсу рубля к ЭКЮ на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.
3. Арендная плата исчисляется, начиная с дня, следующего за днем регистрации договора аренды в Московском земельном комитете.

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя:
Председатель Московского
земельного комитета

М.П.

В.Н.Асатуров

За Арендатора:
Директор ТОО фирмы "Эльф-91"

С.А.Шумский



Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-08-006375/5
от "09" августа 2011 г.



89

М-08-006375

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 09.08.1996 № М-08-006375

Землеустроительное дело № 08-01-796

Адрес участка: г.Москва, ул. 2-я Лыковская, вл. 69

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Северо-Западном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Ледехова Игоря Евгеньевича, действующего на основании Положения и доверенности от 28.02.2011 № 33-И-451/11 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Сигурт»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице генерального директора Золотухина Константина Валерьевича, действующего на основании Устава, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. ст. 57, 58, 59 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с реорганизацией общества с ограниченной ответственностью фирма «Эльф-91» в форме присоединения к обществу с ограниченной ответственностью «Сигурт» (решение № 3/10 единственного участника ООО «Эльф-91» от 31.01.2011, договор о присоединении от 31.01.2011, передаточный акт от 31.01.2011, пунктом 2 ст. 271 Гражданского Кодекса Российской Федерации, ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с переходом прав собственности на недвижимое имущество (Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание от 14.04.1999 № 77-01/00-01/1999-6838) все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 09.08.1996 № М-08-006375 в полном объеме (в том числе оплата арендных платежей) переходят от общества с ограниченной ответственностью фирмы «Эльф-91» - «Прежнего Арендатора» к **обществу с ограниченной ответственностью «Сигурт»** - «Арендатору» с 19.05.2011

2. Арендная плата вносится с 19.05.2011 **обществом с ограниченной ответственностью «Сигурт»** в соответствии с условиями договора от 09.08.1996 № М-08-006375 на финансово-лицевой счет (ФЛС) № М-08-006375-002.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа:

ИНН 7705031674, КПП 770501001 Управление федерального казначейства

по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041 90
Банк получателя: Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России
г. Москва 705
БИК 044583001
КБК 07111105010020001120
ОКАТО 45283577000 (Строгино)

Назначение платежа: Арендная плата за _ квартал 20__ года.
ФЛС № М-08-006375-002, НДС не облагается

3. Срок действия договора аренды земли от 09.08.1996 № М-08-006375
остается неизменным.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой
частью договора аренды от 09.08.1996 № М-08-006375.

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

6. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих
равную юридическую силу.


7. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Сигурт»
ИНН 7705031674, КПП 774850001 ОГРН 1037739510423	ИНН 7711055578, КПП 773401001 ОГРН 1037739695036
Юридический и почтовый адрес: 115054, г.Москва, улица Бахрушина, д.20	Юридический и почтовый адрес: 123458, г.Москва, 2-я Лыковская, д.63, корп.1
Банковские реквизиты	Банковские реквизиты
Р/С № 40201810200000000001 Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705 Л./С. № 0307111000450284	Р/С № 40702810300160000178 ОАО «СМП БАНК» г.Москва К/С 30101810300000000503
БИК 044583001	БИК 044583503
Телефон: 959-18-53	Телефон: 938-98-00, 936-96-32

8. Подписи сторон.

От Арендодателя:

Начальник
Управления регулирования
землепользования в СЗАО города
Москвы Департамента земельных
ресурсов города Москвы


И.Е.Ледехов
М.П.

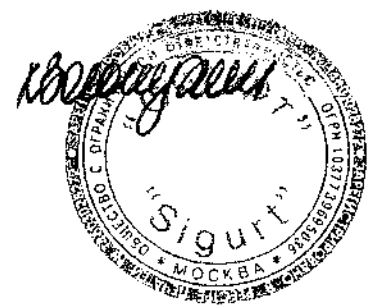
От Арендатора

Генеральный директор
ООО «Сигурт»



К.В.Золотухин

У СКА
Протокол заседания, состоявшегося
в Службе государственной охраны
09 августа 2011
Исполнитель: _____



319942876/

3 771 м² 2 8 В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 руб. [Посмотреть пример отчёта](#)

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ КЛИЕНТА. ПЛАТИМ АГЕНТАМ? Знаете! Показываем объект в удобном вам время. Только на просмотре вы сможете оценить насколько вам подходит данное помещение и принять решение. Ждём вас! Производственно-складское здание с офисной частью на территории Тушинского машиностроительного завода. Фасадная отделка производилась в 2018 году с частичным обновлением электротехники.

Налоговая: 33.
 Лифты: Нет.
 Вентиляция: Естественная.
 Кондиционирование: Split-системы.
 Безопасность: Круглосуточный доступ. Круглосуточная охрана. Система пожаротушения, Видеонаблюдение.
 Проводящие коммуникации.
 Парковка: Магистровская.

Описание помещения: 1 этаж основной цех: 943,4 м², высота потолка 13,5 м, используется под производство (есть кранбалки).
 Склад: 340,9 м², высота потолка 7,3 м (есть кранбалки), используется под склад.
 Склад: 694,7 м², высота потолка 6,1 м, холодный склад.
 Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогобложения: УЧН.
 Лот: 12483-72

Скачать

199 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 193 000 000

Цена за метр: 82 772 Р

Налог: УЧН

+7 909 693-80-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости Рентавик

Агентство недвижимости Рентавик

Оценки: 3,0

Отчёт о привлекательности помещения и локации

БЦ Опери Плаза - м. Автозаводская
 Продажа офисов и ГАБ от 200 000 руб/м².
 Панорамное остекление. Паркинг

khimki.cian.ru/sale/commercial/300471433/

Недвижимость в Химки > Коммерческая > Продажа складов в Химки > Ленинградское шоссе > Пятинское шоссе > Старые Химки > метро Беломорская > улица Репина

Обновлено: сегодня, 08:23 > 363 просмотра, 3 за сегодня

Продается Склад, 3 710 м² в складе «на ул. Репина, 36»

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Репина, 36. На карте

Беломорская 9 мин. Ховрино 13 мин.
 Ленинградское шоссе: 3 км от МКАД. Пятинское шоссе: 11 км от МКАД

28 фото

300 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 291 000 000

Цена за метр: 80 863 Р

Налог: НДС включен: 50 000 000 Р

+7 964 566-76-38
 +7 967 020-88-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости Телус

Телус

На Цане: 10 лет

Объекты в работе: 59

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Активация Windows

Level Work Воронцовская

khimki.cian.ru/sale/commercial/300471433/

3 710 м² 2 из 2 8,0 м.

Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 руб. [Посмотреть пример отчёта](#)

Склад в г. Химки на своей обособленной территории. Площадь склада 3 710 м². Складская часть 3 180 м² - два этажа - первый этаж 1591 м - потолки 6,5 м, второй этаж -1 591 м² - потолки 7,5 м, офисная часть четыре этажа потолки 3 метра. Площадка - 1 Га. Стены - сэндвич панели, перекрытия ж/б, полы бетон. Центральные коммуникации: тепло, вода, канализация, водотопление. Склад тёплый, год строительства 2005. Площадка для стоянки, охрана. Все дано в аренду - Map-3 млн 250 т Объект 3504-6634.

300 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 291 000 000

Цена за метр: 80 863 Р

Налог: НДС включен: 50 000 000 Р

+7 964 566-76-38
 +7 967 020-88-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости Телус

Телус

На Цане: 10 лет

Объекты в работе: 59

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Активация Windows

Level Work Воронцовская

Старт продаж офисов в новом бизнес-центре класса А от 15,4 млн руб! Выгодные условия покупки.

avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_1824113977

Участок 28 сот. (промназначения)

211 000 000 Р
7535 714 Р за сотку

8 909 962-14-05

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть проект? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Управляющая Компания
Агентство
На Авито с марта 2012
Завершено 245 объявлений
Рейтинг/проверены

23 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
VK

Об участке
Площадь: 28 сот. Расстояние от МКАД: 3 км

Расположение
Московская обл., Красногорск, Почтовая ул., 62/1
Ильинское шоссе, 3 км [Показать карту](#)

Описание
Собственник.
Земля в собственности.
Прямая продажа, без посредников.
Напротив ТЦ "ИЮНЬ".

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_1824113977

Участок 28 сот. (промназначения)

211 000 000 Р
7535 714 Р за сотку

8 909 962-14-05

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть проект? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Управляющая Компания
Агентство
На Авито с марта 2012
Завершено 245 объявлений
Рейтинг/проверены

23 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
VK

Об участке
Площадь: 28 сот. Расстояние от МКАД: 3 км

Расположение
Московская обл., Красногорск, Почтовая ул., 62/1
Ильинское шоссе, 3 км [Показать карту](#)

Описание
Собственник.
Земля в собственности.
Прямая продажа, без посредников.
Напротив ТЦ "ИЮНЬ".
Отличное место для постройки Автоцентра, Гостиницы, Ресторана, ТЦ, Магазинов, Офисного центра и т.п.
Ваш вариант, для вашего бизнеса.
На участке имеются постройки.
Все в собственности.
Свой Газ, центр канализации, 30кВт.
Также, при желании можно присоединить и рассмотреть рядом ещё один участок в 40 соток.
2) - Рядом через дорогу также есть ещё 40 соток, Собственность - за 120 млн рублей.
Прямо ЗА ТЦ ИЮНЬ.
Под Склады, под Автосервис и многое другое.
Если не дозвонились, оставьте ваши контакты, оперативно свяжемся с вами.

MP 1824113977 - 12 июня в 21:57 - 2221 просмотр (1+ в час)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_3884041422

Avito

Участок 6 га (промназначения)

1 500 000 000 Р

8 962 956-14-54

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? | Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Ривлтор Завершено 14 объявлений

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 600 сот. Расстояние от МКАД: 7 км

Расположение

Московская обл., Новоризское ш. Ильинское шоссе, 7 км

Описание

Продается земельный участок 6га (правая сторона Новоризского шоссе, 6-й км от МКАД), под строительство Торгового Центра. Дорожная сеть съезды и выезд согласованы. Наличие электрических мощностей 1,2 мВт на соседнем участке.

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_3884041422

Участок 6 га (промназначения)

1 500 000 000 Р

8 962 956-14-54

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? | Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Ривлтор Завершено 14 объявлений

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 600 сот. Расстояние от МКАД: 7 км

Расположение

Московская обл., Новоризское ш. Ильинское шоссе, 7 км

Описание

Продается земельный участок 6га (правая сторона Новоризского шоссе, 6-й км от МКАД), под строительство Торгового Центра. Дорожная сеть съезды и выезд согласованы. Наличие электрических мощностей 1,2 мВт на соседнем участке. КИП 50:11:0040224-1211 Категория ЗУ: Земли промышленности, ВРИ для размещения многофункционального Торгово-Делового Центра. Так же есть градостроительное обоснование вариантов жилой застройки.

№ 3884041422 25 июня в 16:18 800 просмотров (11 сеансов)

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

avito.ru/balashaha/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_3822774825

Участок 50 сот. (промназначения)

130 000 000 Р
2 600 000 Р за сотку

8 958 758-37-85

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть проект? | Тут участий? | Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Агентство
На Авито с ноября 2011
Закрывает 40 объявлений
Документы проверены

7 объявлений пользователем
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 50 сот. | Расстояние от МКАД: 4 км

Расположение
Московская обл., Балашиха, квартал Западная Промзона
Шляховское шоссе, 4 км | Показать карту

Описание
ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в 5 км от МКАД, в первой линии по самой оживленной трассе Московской области, Горьковскому шоссе.
Категория земель: земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)
Вид разрешенного использования: Под размещение объектов придорожного сервиса.

index.ru/.../WYeefj_gOvXKZL060UKG02FUTIQ0K9kga4mGH2FSUjUWVVEEg-..._u_M6Ezm...

13:24 03.07.2024

avito.ru/balashaha/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_3822774825

Участок 50 сот. (промназначения)

130 000 000 Р
2 600 000 Р за сотку

8 958 758-37-85

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть проект? | Тут участий? | Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Агентство
На Авито с ноября 2011
Закрывает 40 объявлений
Документы проверены

7 объявлений пользователем
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 50 сот. | Расстояние от МКАД: 4 км

Расположение
Московская обл., Балашиха, квартал Западная Промзона
Шляховское шоссе, 4 км | Показать карту

Описание
ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в 5 км от МКАД, в первой линии по самой оживленной трассе Московской области, Горьковскому шоссе.
Категория земель: земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)
Вид разрешенного использования: Под размещение объектов придорожного сервиса.

Площадь участка 50 соток. Имеет свой заезд и выезд с трассы (Шоссе Энтузиастов). Имеет хорошую транспортную развязку. С участка можно поехать в направлении Москвы, но и также немного проехать (400 м) развернуться и поехать в противоположную сторону.

На участке уже получено электричество мощностью 400 Квт. Водоснабжение и канализация также имеется по границе.

На участке можно разместить магазины, склады, стоянку, мойку, рестораны быстрого обслуживания такие как (Бургер Кинг, Вкусно и точка, КФС).

За счет своего отличного расположения, огромного потока машин, удобной транспортной доступности и развязке, а также наличием рядом всех коммуникаций, делает этот объект действительно привлекательным для создания и развития бизнеса и получения постоянного дохода.

Звоните, что узнать более подробную информацию.

№ 3822774825 - 28 июня в 13:41:544 просмотрел (11 секунд) | Показать видео

13:24 03.07.2024



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Широков Николай Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 575100619507

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

18 сентября 2007 года, регистрационный № 000967

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент

Ю.В. Козыр



0000393 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027409-1

« 03 » августа 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Широкову Николаю Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

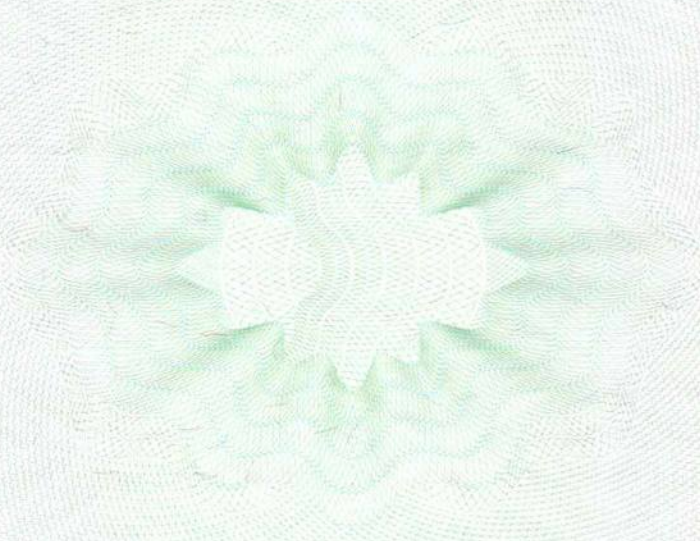
от « 03 » августа 20 21г. № 211

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке

Настоящий диплом выдан **Широкору**
Николаю Владимировичу
в том, что он(а) с **14 июля 2015г.** по **05 июня 2015г.** успешно освоил(а) программу переподготовки по **Программе «Специальность «Физическая культура»**

Судья: **С.И.И.**

Акция является государственной документацией в соответствии с законодательством Российской Федерации

Диплом действителен в течение срока действия государственной аккредитации

Регистрационный номер **659**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОЛНОВЕЧНОМ КВАЛИФИКАЦИОННОМ

Свидетельство выдано **Широкору**
Николаю Владимировичу
в том, что он(а) с **14 июля 2015г.** по **05 июня 2015г.** успешно освоил(а) программу переподготовки по **Программе «Специальность «Физическая культура»**

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	104	отлично
Итого		

Итоговая работа на тему: _____

Регистрационный номер **591**

Свидетельство является государственной документацией в соответствии с законодательством Российской Федерации

Регистрационный номер **591**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОЛНОВЕЧНОМ КВАЛИФИКАЦИОННОМ

Настоящее свидетельство выдано **Широкору**
Николаю Владимировичу
в том, что он(а) с **14 июля 2015г.** по **05 июня 2015г.** успешно освоил(а) программу переподготовки по **Программе «Специальность «Физическая культура»**

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	104	отлично
Итого		

Итоговая работа на тему: _____

Регистрационный номер **1506**

Свидетельство является государственной документацией в соответствии с законодательством Российской Федерации

Регистрационный номер **1506**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет - учебно-научно-производственный комплекс»

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОЛНОВЕЧНОМ КВАЛИФИКАЦИОННОМ

180000113801

Документ о квалификации

Регистрационный номер
1530
Бюро
Орел
Дата выдачи
05 июня 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что **Широкору**
Николай Владимирович
принял(а) участие в конкурсе на получение квалификации в (на) **ФТБОУ ВНО «Государственный - УИПК»** с «18» мая 2015г. по «05» июня 2015г. по программе «Оценочная деятельность»

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	104	отлично
Итого		

Итоговая работа на тему: _____

Регистрационный номер **591**

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-521-112958/23

«14» августа 2023 г.

г. Орёл

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Широков Николай Владимирович
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 54 02 №471206 выдан Железнодорожным РОВД г. Орла 11.02.2003 г.
Адрес регистрации: 302004 г. Орёл, ул. Курская 4-я, д.31, кв.140
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Орловской области
302002 г. Орёл, ул. Московская, д.29
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «28» августа 2023 г. по «27» августа 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей)**.
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **10 710,00 (десять тысяч семьсот десять рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «28» августа 2023 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 10. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	fonds@yandex.ru	allusers@orel.ingos.ru
телефонная связь:	8 (4862) 763-888	(4862) 54-23-58, 54-23-88

СТРАХОВАТЕЛЬ: Широков Николай Владимирович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Жердева Марина Васильевна
Директор филиала в Орловской области
Доверенность №9802615-51/22 от 23.12.2022 года



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Гаврилин Никита Евгеньевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 575103871663

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

16 декабря 2011 года, регистрационный № 007758

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002191 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028100-1

« 18 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Гаврилину Никите Евгеньевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

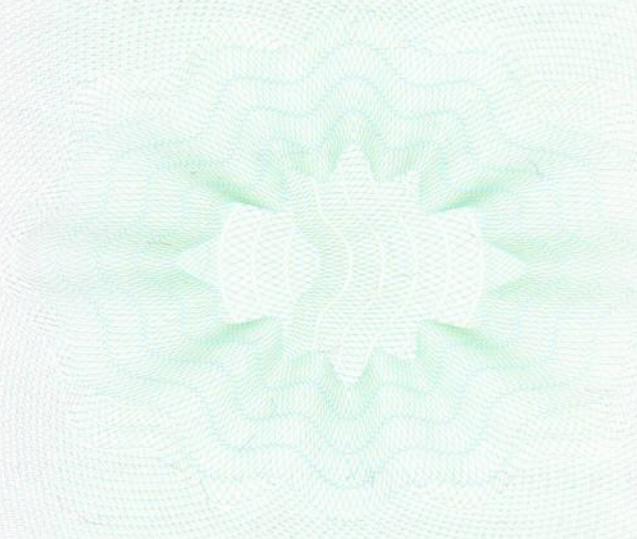
от « 18 » августа 20 21 г. № 213

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » августа 20 24 г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Орел

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Орловский государственный университет»

ДИПЛОМ

ВСГ 2975254



Решением

Государственной аттестационной комиссии

30 июня 2008

от

года

Гаврилину

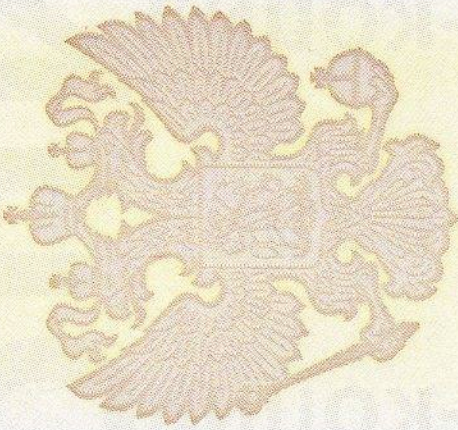
Никите Евгеньевичу

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЮРИСТ
по специальности
«Юриспруденция»



Handwritten signature



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 580601 03 июля 2008 года

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА

№ 433-521-029678/24 от «04» марта 2024 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-521-029678/24 от «04» марта 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ГАВРИЛИН НИКИТА ЕВГЕНЬЕВИЧ

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:с «07» марта 2024 г.
по «06» марта 2025 г.**СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:5 000 000,00 (пять миллионов
рублей)**ФРАНШИЗА:**

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (сто тысяч рублей)

0 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
- Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
- Данный Страховой Полис не является страховым полисом в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел.: (4862)542358, 542388
Эл. адрес: allusers@orel.ingos.ru

От Страховщика: Жердева Марина Васильевна
Директор филиала в Орловской области
Доверенность №1101874-51/24 от 15.01.2024 года

МП

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-521-009353/24 от 24 января 2024 г.

г. Орёл, Россия

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Закрытое акционерное общество «Фонд «Содействие»**
ИНН: 5751032340
Россия, 302028, Орловская область, г. Орел, ул. Брестская, д. 12, лит. А, пом. 47
E-mail: fonds@yandex.ru
Тел.: (4862) 76-38-88
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Орловской области
Россия, 302002, г. Орёл, ул. Московская, д.29
E-mail: Ekaterina.Kalinina@ingos.ru, allusers@orel.ingos.ru
Тел.: (4862)542358, 542388
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «12» февраля 2024 г. по «11» февраля 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000,00 (сто миллионов рублей)**.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **29 325,00 (двадцать девять тысяч триста двадцать пять рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «12» февраля 2024 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «12» февраля 2017 г.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред,

причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Согласно настоящему Договору к непреднамеренным ошибкам, упущениям Страхователя (Застрахованного лица) при осуществлении оценочной деятельности относятся: ошибки и упущения, допущенные в процессе оценки и приведшие к искажению результатов оценки; ошибки, допущенные при измерениях и расчетах; непреднамеренные нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; непреднамеренная утрата и повреждение документов, получаемых Страхователем от Третьих лиц (Выгодоприобретателей) в ходе проведения оценки объекта оценки; непреднамеренное разглашение конфиденциальной информации, полученной в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, когда возможность сообщения такой информации предусмотрена законодательством Российской Федерации.

9.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «Фонд «Содействие»

От Страхователя:
Широков Николай Владимирович
Генеральный директор
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Жердева Марина Васильевна
Директор филиала в Орловской области
Доверенность №9802615-51/22 от 23.12.2022г.

