



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 311-21

Заказчик:	
Организационно-правовая форма	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДЕКО-ПРИНТ-СЕРВИС»
Сокращенное наименование	ООО «ДЕКОПРИНТ-СЕРВИС»
ОГРН	1117746121492
Дата присвоения ОГРН	21.02.2011 г.
Место нахождения	124460, г Москва, город Зеленоград, проспект Генерала Алексева, дом 3 СТРОЕНИЕ 3, ЭТ 2 ПОМ I К 2
Объект оценки:	
Наименование	Нежилое помещение
Кадастровый (условный) номер	77:10:0003004:1417
Адрес	г.МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, 3-Й ЗАПАДНЫЙ ПР., дом 1, стр.3
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Собственность
Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки:	
Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.	
Вид стоимости, определенный заданием на оценку:	
Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.	
Предполагаемое использование результатов оценки:	
Результат оценки предполагается использовать при реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).	

1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Информация по отчету об оценке			
Дата составления отчета об оценке	24 сентября 2021 года.	Порядковый номер отчета об оценке	311-21

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	
Договор на проведение оценки б/н между ООО «ДЕКОПРИНТ-СЕРВИС» в лице конкурсного управляющего Хмелевских С.Ю. и ООО «БАС-КО» в лице генерального директора Батулина Д.Н. от 26.07.2021 года.	

Общая информация, идентифицирующая объект оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки приведена ниже:

Общая информация, идентифицирующая объект оценки						
Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	Балансовая стоимость, руб.	
Нежилое помещение	77:10:0003004:1417	г. МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, 3-Й ЗАПАДНЫЙ ПР., дом 1, стр.3	Собственность	Не зарегистрировано	Сведения не представлены	
Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Стоимость, руб., полученная с применением подхода			Итоговая стоимость, руб. (НДС не облагается)*
			Затратного	Сравнительного	Доходного	
Нежилое помещение	77:10:0003004:1417	г. МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, 3-Й ЗАПАДНЫЙ ПР., дом 1, стр.3	Не определялась	Не определялась	13287454,00	13287000,00
* В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ: Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения при исчислении налога на добавленную стоимость (НДС).						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки						
Результат оценки предполагается использовать при реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство). Иное применение итоговой стоимости объекта оценки не предусмотрено.						

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки					
Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение	77:10:0003004:1417	г. МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, 3-Й ЗАПАДНЫЙ ПР., дом 1, стр.3	Собственность	Не зарегистрировано	Сведения не представлены
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки					
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-26323118 от 03 октября 2020г.					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Реквизиты лица, владеющего объектом оценки					
Организационно-правовая форма	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ				
Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДЕКОПРИНТ-СЕРВИС»				
Сокращенное наименование	ООО «ДЕКОПРИНТ-СЕРВИС»				
ОГРН	1117746121492				
Дата присвоения ОГРН	21.02.2011 г.				
Место нахождения	124460, г Москва, город Зеленоград, проспект Генерала Алексеева, дом 3 СТРОЕНИЕ 3, ЭТ 2 ПОМ I К 2				
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости					
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости			Собственность		
Цель оценки					
Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.					
Предполагаемое использование результатов оценки					
Результат оценки предполагается использовать при реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).					
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки					
Отчет об оценке объекта оценки действителен только для предполагаемого использования результатов оценки.					
Вид стоимости					
Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.					
Дата оценки					
Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки			24.09.2021г.		
Срок проведения оценки					
Дата заключения договора на проведение оценки – дата составления отчета об оценке.					
Общие допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка					
1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.					
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.					
3. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.					
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.					
5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от каких либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.					
6. Информация, предоставленная Заказчиком оценки, подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.					
7. Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.					
8. Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, строительно-технической, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы или иных экспертиз.					
9. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объектах оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи,					

схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.

10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объекта оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

12. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

13. В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ: Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения при исчислении налога на добавленную стоимость (НДС).

14. Оценщик не проводит осмотр объекта оценки, а при определении стоимости использует фотоматериал Заказчика при этом Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату фотофиксации, проведенной Заказчиком и дату оценки одинаково. Представленных заказчиком документов и фотоматериалов достаточно для определения стоимости объекта оценки без проведения осмотра.

15. Расчеты выполнены средствами Microsoft Office, с применением округлений, ввиду чего при пересчете значений иным способом могут возникать отклонения от значения, указанного в отчете.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДЕКОПРИНТ-СЕРВИС»
Сокращенное наименование	ООО «ДЕКОПРИНТ-СЕРВИС»
ОГРН	1117746121492
Дата присвоения ОГРН	21.02.2011 г.
Место нахождения	124460, г Москва, город Зеленоград, проспект Генерала Алексеева, дом 3 СТРОЕНИЕ 3, ЭТ 2 ПОМ I К 2
Сведения об оценщике (юридическом лице, являющимся исполнителем услуги)	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАСКО»
Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ООО «БАСКО».
ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	1042202274168
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	23.09.2004г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	656038, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Союза Республик, 30 кв. 35
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-731-000751/21. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 5000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	с 22.01.2021г. по 21.01.2022г.
Сведения о независимости оценщика (юридического лица, являющегося исполнителем услуги)	
1. Оценщик не имеет имущественного интереса в объектах оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.	
2. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.	
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Выписка из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ» от 26.06.2020 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04 июля 2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 029381-1 от 10.09.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 10.09.2021 г. №217, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 10.09.2024г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-731-000741/21. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 5000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 22.01.2021г. по 21.01.2022г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 06.10.2003 года (17 лет)
Контактный телефон оценщика	8-933-933-1661
Адрес электронной почты оценщика	dbatulin@mail.ru
Перечень лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организации и специалисты):	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Квалификация лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организациях и специалистах):	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

Степень участия в проведении оценки объекта оценки лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организациях и специалистах)	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Сведения о независимости оценщика	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка объекта оценки проводится Оценщиком, который не является учредителем, собственником, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика. 2. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не состоит с учредителем, собственником, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика в близком родстве или свойстве. 3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора. 4. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика. 5. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. 6. Отсутствует вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. 7. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. 	

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
3. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от каких либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
6. Информация, предоставленная Заказчиком оценки, подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
7. Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
8. Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, строительно-технической, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы или иных экспертиз.
9. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объектах оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объекта оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
12. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
13. В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ: Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения при исчислении налога на добавленную стоимость (НДС).
14. Оценщик не проводит осмотр объекта оценки, а при определении стоимости использует фотоматериал Заказчика при этом Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату фотофиксации, проведенной Заказчиком и дату оценки одинаково. Представленных заказчиком документов и фотоматериалов достаточно для определения стоимости объекта оценки без проведения осмотра.
15. Расчеты выполнены средствами Microsoft Office, с применением округлений, ввиду чего при пересчете значений иным способом могут возникать отклонения от значения, указанного в отчете.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки
<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ», членом которой является Оценщик
Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки при проведении оценки данного объекта оценки
<p>Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.).</p> <p>Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.).</p> <p>Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.).</p> <p>Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.).</p>

7. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нормативные документы и литература, использованные при проведении оценки:

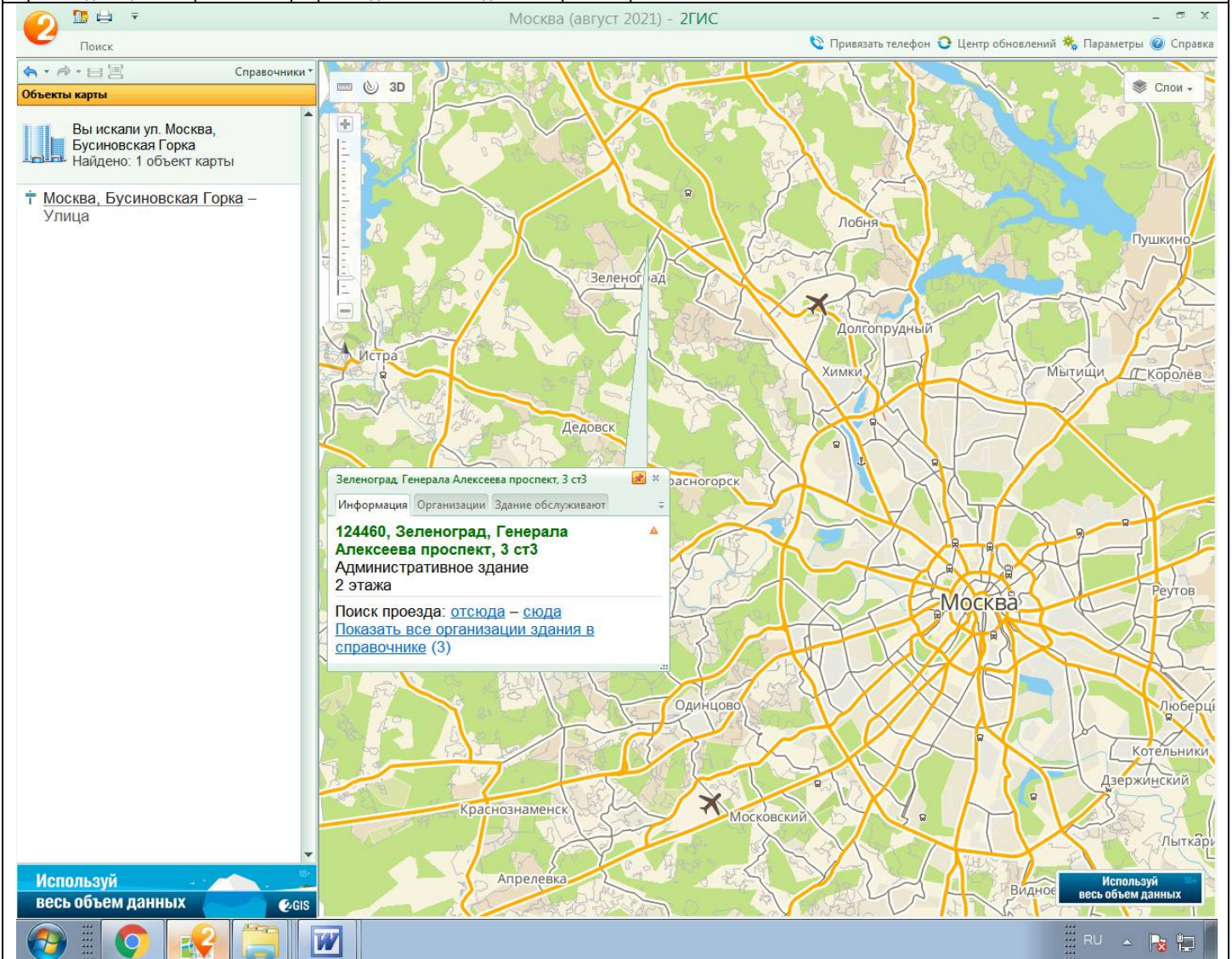
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
 Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
 Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
 Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
 Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.
 Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ», членом которой является Оценщик
 Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
 Справочники оценщика недвижимости./ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018
 Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты РФ.
 Справочно-аналитический материал специалиста: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения.
 Ресурсы всемирной информационной сети Интернет.

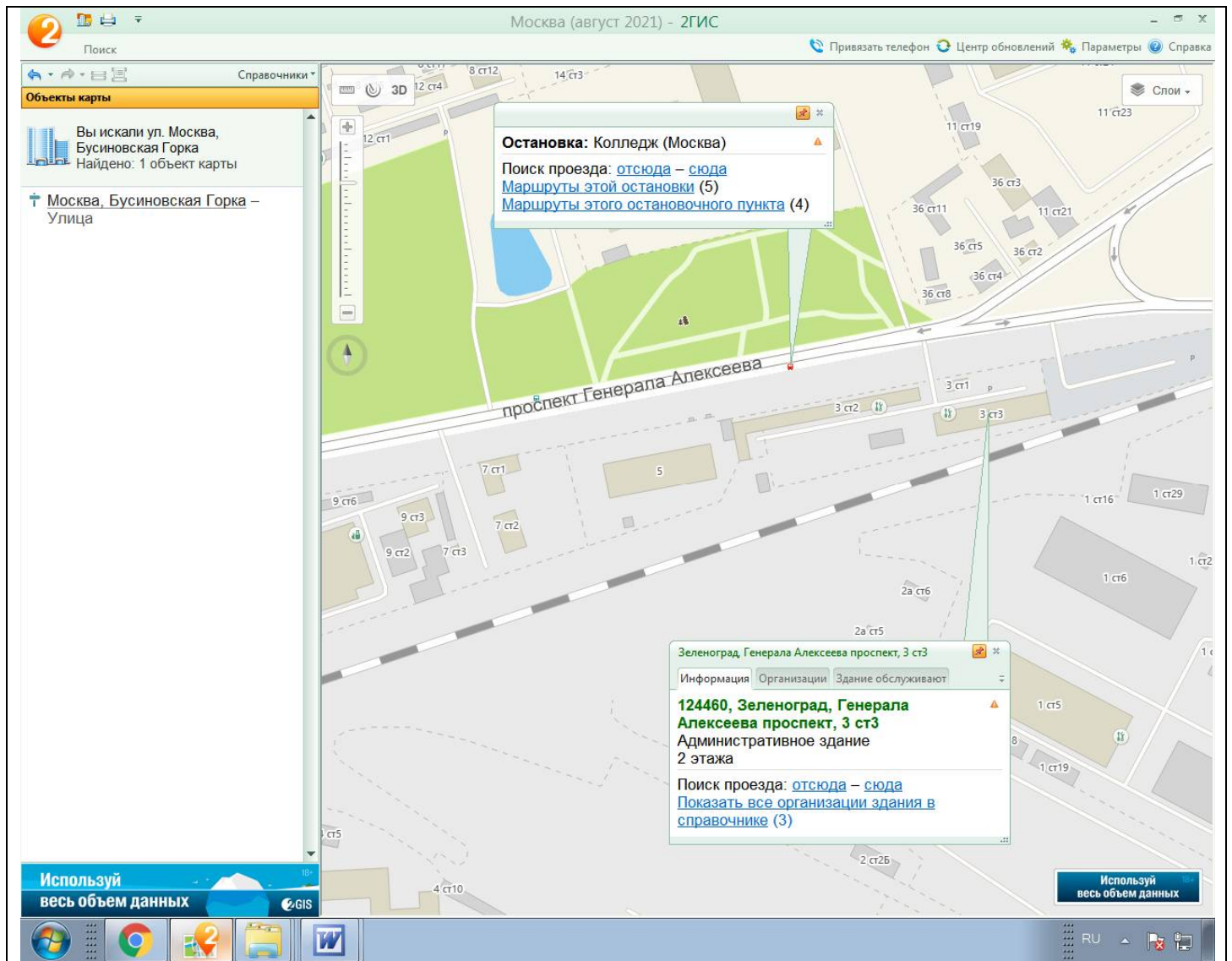
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-26323118 от 03 октября 2020г.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Схематичное местоположение объекта оценки	
Источник информации	Картографический материал справочника 2ГИС Москва, август 2021, исследование фотоматериала
Типовая зона	«Окраины городов, промзоны»
Территория вокруг объекта	Огороженная, охраняемая
Благоустройство территории	Асфальт, озеленение
Парковка	Стихийная
Подъездные пути	Асфальтированные
Транспортная доступность	Отличная личным транспортом. Хорошая общественным транспортом (Остановка транспорта «Колледж» (5 маршрутов) на удалении порядка 150 метров от объекта)
Преобладающая застройка	Производственно-складские и офисно-торговые объекты.





Описание объекта оценки

Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки
Нежилое помещение	77:10:0003004:1417	г. МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, 3-Й ЗАПАДНЫЙ ПР., дом 1, стр.3	Собственность	Не зарегистрировано

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-26323118 от 03 октября 2020г.

Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Собственность
---	---------------

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	Не зарегистрировано
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.

Сведения о физических свойствах объекта оценки

Источник сведений	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-26323118 от 03 октября 2020г.
-------------------	---

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.10.2020, поступившего на рассмотрение 02.10.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
3 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-26323118	
Кадастровый номер:	77:10:0003004:1417
Номер кадастрового квартала:	77:10:0003004
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 3284594
Адрес:	г.МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, 3-Й ЗАПАДНЫЙ ПР., дом 1, стр.3
Площадь, м2:	618,8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №2, Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	14964254,76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Хмелевских Светлана Юрьевна

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
3 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-26323118	
Кадастровый номер:	77:10:0003004:1417
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Декопринт-сервис", ИНН: 7721716516, ОГРН: 1117746121492
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1 Собственность 77-77-09/050/2012-620 29.12.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Источник сведений	https://rosreestr.gov.ru
Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:10:0003004:1417
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	17.02.2014
Этаж:	2, 1
Площадь ОКС'а:	618,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	14964254,76
Дата внесения стоимости:	31.12.2014
Дата утверждения стоимости:	18.12.2014
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Адрес (местоположение):	г.МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, 3-Й ЗАПАДНЫЙ ПР., дом 1, стр.3
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, помещение
Дата обновления информации:	16.04.2021
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	3284594
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-09/050/2012-820 от 29.12.2012 (Собственность)	

Сведения об износе объекта оценки

Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.
--------------------	---

Сведения об устареваниях объекта оценки

Сведения об устариваниях	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.
--------------------------	---

Результаты фотофиксации



Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, оценщиком не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки

На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Нежилое здание
На основании исследования фотоматериала	Не эксплуатируется

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

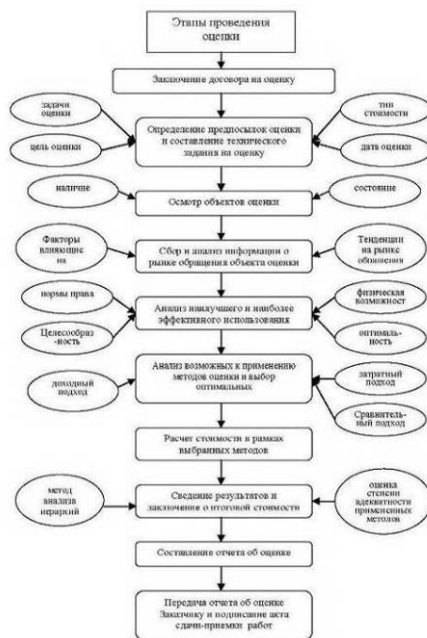
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены
На основании исследования фотоматериала	Не выявлены

9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данный отчет об оценке является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе составления отчета об оценке была собрана вся доступная для Оценщика информация об объектах оценки и факторах, которые каким либо образом могли бы повлиять на определяемую стоимость объектов оценки. Был проведен анализ всей имеющейся информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя или обосновывая отказ от применения методов в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Оценщик осуществлял необходимые расчеты для определения стоимости объектов оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, к которым относятся объекты оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объектов оценки в будущем (рисков) и другой информации.

Схематичное отображение этапов проведения оценки представлено ниже:



10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Необходимость анализа наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. 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 руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Вариант наиболее эффективного использования объекта оценки должен удовлетворять четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования объекта оценки, для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Юридическая допустимость.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. Приложение 1 к отчету об оценке) позволяют классифицировать объект оценки, как объект нежилой недвижимости. Юридически допустимым использованием объекта оценки является использование его в качестве объекта нежилой (коммерческой) недвижимости. Использование объекта в качестве объекта жилой недвижимости при дальнейшем анализе наиболее эффективного использования объекта оценки не рассматривалось.

Физическая осуществимость.

Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости для объектов недвижимости – район, конструктивные (архитектурные) и объемно – планировочные показатели, техническое состояние объекта, обеспеченность (возможность обеспечения) коммуникациями, наличие подъездных путей – влияют на предполагаемый вариант использования объекта недвижимости.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования рассматривалось физическое состояние объекта оценки для определения возможности его дальнейшей эксплуатации. Объект в настоящее время не эксплуатируется, состояние основных конструктивных элементов в удовлетворительном состоянии. Состояние отделки и инженерных систем в удовлетворительном состоянии. Таким образом, использование объекта в качестве нежилого помещения (производственно-складского) с учетом его текущего физического состояния физически осуществимо.

Финансовая обеспеченность.

Следующий этап отбора вида использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматривались как выполнимые в финансовом отношении.

Идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

Объект оценки расположен в г. Москва, Зеленоград. Преимущественное окружение объекта производственно-складские и офисно-торговые объекты. Транспортная доступность хорошая, объект расположен на незначительном удалении от остановки общественного транспорта. Типовая зона, исходя из административно-территориального деления, сложившейся застройки и зонирования и сложившейся застройки города может быть охарактеризована, как «Окраины городов, промзоны». Оценщик придерживается мнения, что с учетом юридически допустимого и физического осуществления варианта использования, а так же с учетом местности в которой расположен объект оценки финансово обеспеченное использование объекта оценки совпадает с текущим использованием.

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость объекта оценки, как такового. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки.

С учетом изложенных выше юридически допустимых, физически осуществимых и финансово обеспеченных вариантов использования максимально продуктивным будет использование объекта оценки в качестве нежилого помещения (производственно-складского).

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Картина деловой активности. Июль 2021 года

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности¹ (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось.

Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле²). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA³.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несельскохозяйственные отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности⁴.

Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг⁵ населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Рынок труда

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее). **Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA)**, но пока остается выше допандемийного уровня. **Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA)**, разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). **Численность рабочей силы** с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемийский уровень (+0,1% SA к 4кв19). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	4кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность												
ВВП	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда												
в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	4кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе SA*	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

1 Для оценки влияния сезонного фактора на динамику показателей использовались программное обеспечение JDemetra+, разработанное статистической службой Европейского союза (Евростат) для корректировки сезонных колебаний.

2 Оценка за апрель была скорректирована на 0,1 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

3 Seasonally Adjusted – скорректированный на сезонность.

4 Данные за январь-апрель 2021 года по обороту розничной торговли и обороту общественного питания уточнены в среднем на 0,3 п.п. и 1,3 п.п. вверх соответственно по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность которых не превышает 15 человек, не относящихся к малому предпринимательству, а также в связи с изменениями внесенными респондентами в ранее предоставленные оперативные данные

5 Данные за 2019 год по объему платных услуг пересмотрены на 0,1 п.п. вверх за счет уточнения респондентами ранее представленной информации. Данные за 2020 год и за январь-апрель 2021 года пересмотрены на 2,3 п.п. вверх и на 0,7 п.п. вниз соответственно согласно приказу Росстата от 28 сентября 2017 г. № 633.

(Источник информации: <https://economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>)

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не выявлено.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости; субъекты рынка; процессы функционирования рынка; механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют: земельные участки; жилье (жилые здания и помещения); нежилые здания и помещения, строения, сооружения. Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов.

Земельные участки. В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая; общественно деловая; производственная; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационная; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные территориальные зоны.

Жилье (жилые здания и помещения): многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух–четырёхсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

Коммерческая недвижимость: офисные здания и помещения административно-офисного назначения; гостиницы, мотели, дома отдыха; магазины, торговые центры; рестораны, кафе и др. пункты общепита; пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения; паркинги, гаражи; склады, складские помещения.

Недвижимость социально культурного назначения: здания правительственных и административных учреждений; культурно оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка промышленная недвижимость.

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

Рынок недвижимости представляет собой систему организационных мер, при помощи которой покупатель и продавец сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара-недвижимости.

Ценовой механизм на данном рынке отражает изменения в спросе и предложении.

Основные особенности товара на рынке недвижимости:

- неоднородность - каждый объект недвижимости уникален в смысле физических характеристик и инвестиционных интересов;
- неделимость - прямые инвестиции в интересы недвижимости, как правило, неделимы и имеют высокую стоимость;
- неэластичность предложения - запас физической недвижимости в краткосрочной перспективе неэластичен, т.е. рынок не может адекватно среагировать на изменение спроса изменением предложения;
- высокие транзакционные издержки - инвестиции в недвижимость характеризуются высоким уровнем издержек на проведение сделок (маркетинговые расходы и налоги на сделки);
- особые проблемы управления - только качественное управление может обеспечить надлежащий уровень арендного дохода;
- бессрочность - интерес инвестора полного права собственности всегда есть и будет;
- не изнашивающейся землей и зданиями, имеющие долгий срок службы, т.е. тем, что всегда будет существенным для потребителей экономики;
- несовершенство информации - отсутствие полной и достоверной информации по сделкам;
- децентрализованный рынок - большая часть сделок имеет место на отдельных локальных рынках;
- государственное регулирование - наличие влияния государства на рынок;
- особые риски.

АНАЛИЗ РЫНКА ПРОДАЖИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗЕЛЕНОГРАДА Г. МОСКВЫ

При исследовании рынка Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое местоположение (г. Москва, Зеленоград); сопоставимый тип объекта (производственно-складское помещение); сопоставимое техническое состояние; сопоставимая площадь. Ограничение предложений по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 5 и не более 7 объектов. В соответствии с заданными критериями на рынке не были выявлены объекты недвижимости, предлагаемые к продаже, сопоставимые с объектом оценки. Рынок продажи аналогичных объектов отсутствует (применяя поиск в поисковых системах сети Интернет www.yandex.ru; www.mail.ru; www.google.ru; www.nigma.ru и на сайтах объявлений www.realty.ru; www.avito.ru; www.farpost.ru; www.domofond.ru не выявлено предложений к продаже аналогичных объектов (в соответствии с заданными критериями подбора аналогов). На рынке выявлены объекты либо предельно малой площади (менее 300м²), либо крупные объекты (площадью более 2000м²), которые по мнению Оценщика не могут рассматриваться как аналоги для объекта оценки.

АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗЕЛЕНОГРАДА Г. МОСКВЫ

При исследовании рынка Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое местоположение (г. Москва, Зеленоград); сопоставимый тип объекта (производственно-складское помещение); сопоставимое техническое состояние; сопоставимая площадь. Ограничение предложений по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 5 и не более 7 объектов. В соответствии с заданными критериями на рынке были выявлены следующие объекты недвижимости, предлагаемые к продаже:

Адрес: г. Москва, Зеленоград	Наименование	Площадь, м ²	Цена предложения, руб./год.*	Цена предложения, руб./год. за м ² *	Источник информации:
Пр-т. Генерала Алексеева, 3, стр. 3	Склад	160,0	720000,00	4500,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/222263238/
Проезд 4921-й, 6	Свободное назначение	640,0	3200000,00	5000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/249454153/
Ул. Заводская, 25А	Склад	485,0	2880000,00	5938,14	https://www.cian.ru/rent/commercial/257302937/
Панфиловский пр-т, 10, стр. 1	Производство	500,0	3000000,00	6000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/261398766/
Ул. Сосновая аллея, 4, стр. 1	Свободное назначение	164,3	985800,00	6000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/257631891/
Ул. Андреевка, 42	Свободное назначение	240,0	1440000,00	6000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/255706545/
Диапазон цен предложения (округленно руб./м²/год.)					4500,00-6000,00
Средняя цена предложения (округленно руб./м²/год.)					5573,02
Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденном приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. в Приложении 2 к отчету об оценке					

* В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ: Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения при исчислении налога на добавленную стоимость (НДС). Ввиду чего в случае если в сообщении о продаже аналога имеется указание на наличие в цене предложения НДС, то Оценщиком указывалась стоимость объекта без учета НДС.		
Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости		
Ценообразующий фактор	Значение (диапазон значений)	Обоснование значения (диапазона значений)
Цена предложения объекта-аналога	0-∞ руб.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (при отсутствии информации на основании предложений к продаже).
Торг при приведении цены предложения объекта-аналога к цене сделки	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается нормативно или на основании переговоров (при использовании информации о предложении к продаже).
Территориальные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Технические характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Объемно-планировочные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Функциональное назначение помещений	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Схожесть объекта-аналога с объектом оценки	-	Устанавливается на основании исследования вышеперечисленных факторов.
Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость		
Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость при анализе рынка объектов оценки не выявлено.		

Выводы по результатам анализа рынка:

1. В результате анализа рынка не выявлено предложений к продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов, ввиду чего рынок объекта оценки может быть охарактеризован как «Неактивный», что делает невозможным определение стоимости объекта методами сравнительного подхода.
2. В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к аренде объектов, сопоставимых с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов. Выборка позволяет определить стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода. Рынок аренды объектов оценки может быть охарактеризован как «Активный».
3. Диапазон цен очень небольшой (диапазон цен составляет менее 35%), что говорит о сбалансированности рынка.
4. Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) достаточно небольшой (усредненный срок экспозиции аналогов (исходя из даты публикации сообщения о продаже) составляет менее 2 месяцев), однако дано обстоятельство может быть обусловлено особенностями интернет-ресурса на котором размещены сообщения. Учитывая достаточное количество предложений к аренде при незначительном сроке их экспозиции на рынке в итоге при определении стоимости рынок аренды аналогичных объектов рассматривался как «Активный».

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Согласно ФСО №1: Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

12.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Обоснование отказа от использования затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний не представляется возможным, по причине того, что объектом оценки выступает встроенное помещение, расположенное в здании, а строительство отдельного помещения в здании, без строительства всего здания физически невыполнимо. Имеющаяся у Заказчика документация, представленная Оценщику, не позволяет установить объемно-планировочные показатели здания, в котором расположен объект оценки необходимые для расчета восстановительной стоимости здания в целом. Однако при анализе рынка установлено, что на рынке в достаточном количестве имеются сходные с объектом оценки объекты, предлагаемые к аренде. В соответствии с ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В данном случае Оценщик не использовал затратный подход, ввиду того, что имеется достаточное количество рыночных данных, необходимых для использования доходного подхода (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ), а при наличии развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам).

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода.

Сравнительный подход не применяется, так как отсутствует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ).

Обоснование использования доходного подхода.

Доходный подход основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В соответствии с п. 11 ФСО-1 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не

только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. В данном случае целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсного производства), ввиду чего определяется рыночная стоимость. Ввиду отсутствия на рынке предложений к продаже по аналогичным объектам, а так же невозможности применения затратного подхода доходный подход является единственно возможным для определения стоимости объекта. (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ) На основании изложенного доходный подход при определении стоимости объекта оценки применялся.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Рассчитывается общий доход от единого объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды ПСН помещений в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

При определении арендной ставки Оценщик счел возможным применить метод сравнения продаж, который основан на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и назначению объект. Следующие предложения были приняты как аналоги и использованы в расчетах:

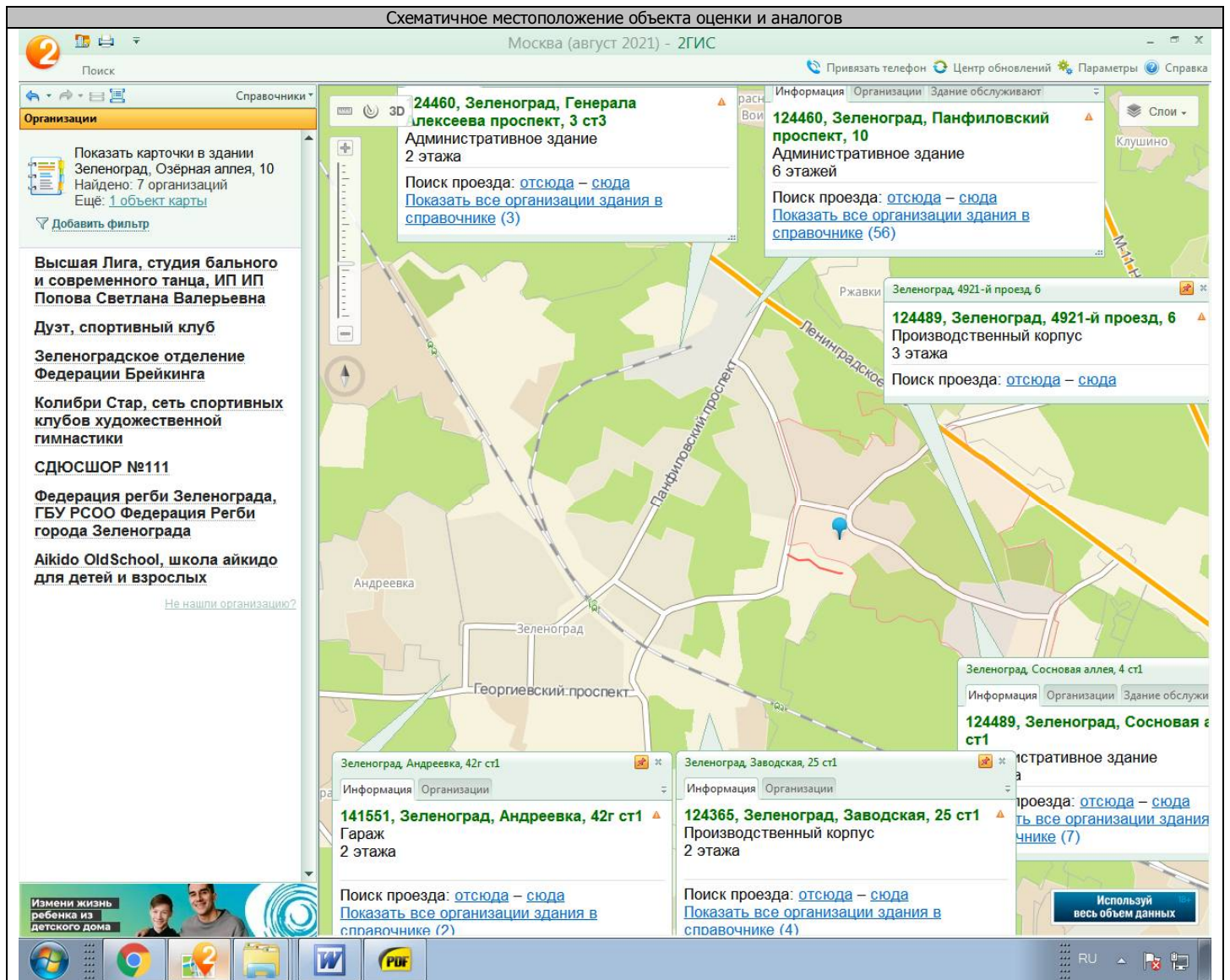
Адрес: г. Москва, Зеленоград	Наименование	Площадь, м ²	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./мес. за м ²	Источник информации:
Пр-т. Генерала Алексеева, 3, стр. 3	Склад	160,0	720000,00	4500,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/222263238/
Проезд 4921-й, 6	Свободное назначение	640,0	3200000,00	5000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/249454153/
Ул. Заводская, 25А	Склад	485,0	2880000,00	5938,14	https://www.cian.ru/rent/commercial/257302937/
Панфиловский пр-т, 10, стр. 1	Производство	500,0	3000000,00	6000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/261398766/
Ул. Сосновая аллея, 4, стр. 1	Свободное назначение	164,3	985800,00	6000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/257631891/
Ул. Андреевка, 42	Свободное назначение	240,0	1440000,00	6000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/255706545/

Сводная информация об объекте оценки и аналогах:

Адрес: г. Москва, Зеленоград	Наименование	Типовая зона*	Техническое состояние**	Состав арендной ставки	Площадь, м ²
3-й ЗАПАДНЫЙ ПР., дом 1, стр.3	Объект оценки	Окраины городов, Промзоны	Удовлетворительное	-	618,8
Пр-т. Генерала Алексеева, 3, стр. 3	Аналог 1	Окраины городов, Промзоны	Удовлетворительное	-	160,0
Проезд 4921-й, 6	Аналог 2	Окраины городов, Промзоны	Удовлетворительное	Включены коммунальные платежи	640,0
Ул. Заводская, 25А	Аналог 3	Окраины городов, Промзоны	Удовлетворительное	-	485,0
Панфиловский пр-т, 10, стр. 1	Аналог 4	Окраины городов, Промзоны	Удовлетворительное	-	500,0
Ул. Сосновая аллея, 4, стр. 1	Аналог 5	Окраины городов, Промзоны	Удовлетворительное	-	164,3
Ул. Андреевка, 42	Аналог 6	Окраины городов, Промзоны	Удовлетворительное	-	240,0

* Типовая зона определена исходя из административно-территориального деления и сложившейся застройки и зонирования Зеленограда г. Москвы на основании картографического материала.

** В отношении аналогов установлено в соответствии с описанием в сообщении об аренде, а в отношении объекта оценки кроме того по результатам исследования документов и фотоматериалов.



Выбор единицы сравнения. Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта. Ввиду того, что объекты оценки с аналогами отличаются по ряду ценообразующих факторов, необходимо внесение в стоимость использованных аналогов корректировок.

Обоснование проведенных корректировок (корректировки вносятся по различающимся ценообразующим факторам):

Поправка на торг: В сложившейся практике цена продажи объекта в большинстве случаев не соответствует цене, заявленной в сообщении о его продаже. ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. гласит: «Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Таким образом, цена предложения является волеизъявлением продавца совершить сделку за указанную сумму, однако покупатель не обязан принимать данное предложение, а может предложить иную сумму за экспонируемый на рынке объект, при этом стороны могут прийти к соглашению о стоимости вещи. Как правило, продавец заинтересован в реализации принадлежащего ему имущества по максимально высокой стоимости, в то же время покупатель заинтересован в приобретении имущества по минимальной стоимости. Ввиду чего при определении стоимости объекта оценки для объектов-аналогов, предлагаемых к аренде (предложений) применена поправка на торг. Поправка на торг принята в размере среднего значения из доверительного интервала (для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке) в соответствии с таблицей 163. Справочника оценщика недвижимости-2018. (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода) Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018, стр. 271 в размере – **9,3%**.

Поправка на состав арендной ставки. Ввиду того, что в составе арендной ставки одного из аналогов имеются коммунальные платежи то Оценщик счел необходимым исключить их из состава арендной ставки. Поправка на наличие в составе арендной ставки коммунальных платежей принята в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 160. Справочника оценщика недвижимости-2018. (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода) Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018, стр. 266 в размере – **16,0%**.

Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь): учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправка на площадь определяется по формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k, \text{ где}$$

$S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки
 $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта аналога
 K – коэффициент торможения



Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки. Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (V_i) производился по следующей формуле (из Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}, \text{ где}$$

- V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;
 P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;
 $\sum_{i=1}^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,
 n - количество объектов-аналогов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Цена предложения в год	руб.		720000,00	3200000,00	2880000,00	3000000,00	985800,00	1440000,00
Площадь	м ²	618,8	160,00	640,00	485,00	500,00	164,30	240,00
Цена предложения за м ² в год	руб.		4500,00	5000,00	5938,14	6000,00	6000,00	6000,00
Поправка на торг	%		-9,30	-9,30	-9,30	-9,30	-9,30	-9,30
	руб.		-418,50	-465,00	-552,25	-558,00	-558,00	-558,00
Откорректированная цена за м ² в год	руб.		4081,50	4535,00	5385,90	5442,00	5442,00	5442,00
Поправка на состав арендной ставки	%		0,00	-16,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	-725,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ² в год	руб.		4081,50	3809,40	5385,90	5442,00	5442,00	5442,00
Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь)	%		-16,12	0,44	-3,12	-2,73	-15,84	-11,59
	руб.		-658,13	16,72	-167,91	-148,74	-861,74	-630,46
Откорректированная цена за м ² в год	руб.		3423,37	3826,12	5217,99	5293,26	4580,26	4811,54
Сумма поправок по модулю (модуль суммы значений всех внесенных поправок в рублях)	руб.		1076,63	1207,32	720,16	706,74	1419,74	1188,46
Отношение (деление) суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости (цене предложения аналога)			0,24	0,24	0,12	0,12	0,24	0,20
Весовой коэффициент (округленный средствами Micro-soft excel) определенный по формуле $V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}$, где: V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога; P_i^a - первоначальная цена продажи i-го объекта-аналога, руб.; $\sum_{i=1}^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб., n - количество объектов-аналогов.			0,122	0,121	0,240	0,247	0,123	0,147
Откорректированная цена за м ² в год после всех поправок, умноженная на весовой коэффициент	руб.		416,79	461,55	1253,25	1308,96	563,82	707,56
Величина годовой арендной платы за м ² в год	руб.	4711,93						

Значение годовой арендной ставки за м²/год объекта оценки, полученные сравнительным подходом вполне соответствуют рыночным данным (находится в диапазоне цен предложений на аналогичные объекты). **(см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ).**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ПВД)

Потенциальный валовой доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.
Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;
S – арендопригодная площадь, м²;
A – размер арендной ставки, руб./год/м².

Расчет величины ПВД

Показатель	Объект оценки
Площадь, м ²	618,8
Арендная ставка, руб./м ² в год.	4711,93
ПВД, руб.	2915742,28

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход – это рассчитанная устойчивая величина чистого годового дохода, полученная от использования оцениваемого объекта после вычитания из действительной выручки всех расходов по эксплуатации объекта (кроме амортизационных отчислений).

$$Д = Д_n - П - О_r,$$

где Д_n – потенциальный доход;
П – потери от недоиспользования объекта (процент недозагрузки);
О_r – операционные расходы.

Процент недозагрузки

Процент недозагрузки принят в размере среднего значения из доверительного интервала (для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке) в соответствии с таблицей 9 Справочника оценщика недвижимости. под редакцией Л. А. Лейфер– Н. Н., 2018 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода) (стр. 41): **14,2%**

Операционные расходы

Операционные расходы приняты в размере среднего значения из доверительного интервала (для универсальных производственно-складских объектов в г. Москва) в соответствии с таблицей 39 Справочника оценщика недвижимости. под редакцией Л. А. Лейфер– Н. Н., 2018 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода) (стр. 86): **22,0%**

Определение чистого операционного дохода

Показатель	Объект оценки
ПВД, руб.	2915742,28
Процент недозагрузки, %	14,2
Потери от недозагрузки, руб.	414035,40
Операционные расходы, %	22,0
Операционные расходы, руб.	641463,30
ЧОД, руб.	1860243,58

Ставка капитализации

Принята в размере среднего значения из доверительного интервала (для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке в г. Москва) в соответствии с таблицей 67 Справочника оценщика недвижимости. под редакцией Л. А. Лейфер– Н. Н., 2018 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода) (стр. 127): **14,0%**.

Показатель	Объект оценки
ЧОД, руб.	1860243,58
Ставка капитализации	14,0
Рыночная стоимость, руб.	13287454,00

Проверка соответствия рыночной стоимости объекта оценки на соответствие рыночным данным не представляется возможным ввиду отсутствия рынка аналогичных объектов (**см. 11 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**).

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, необходимо привести описание процедуры соответствующего согласования.

Целью согласования результатов, полученных с применением используемых подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В данном случае стоимость объекта оценки определялась в рамках только доходного подхода, поэтому необходимость в процедуре согласования результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке отсутствует.

15. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговое значение стоимости объекта оценки после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (в масштабе цен, типичном для аналогичных объектов) и составляет (НДС не облагается):

13287000,00 (Тринадцать миллионов двести восемьдесят семь тысяч рублей 00 копеек).

16. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, КОТОРЫЙ ПРОВЕЛ ОЦЕНКУ


Батулин Даниил Николаевич

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имущество (имущество) у него объекты недвижимости

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области»
полное наименование органа регистрации прав

24 ноября 2020г.

№КУВН-002/2020-41001710

На основании запроса от 20.11.2020, поступившего на рассмотрение 20.11.2020, сообщаем, что правообладателем Акционерное общество "Забайкальское ЖАСО", ИНН: 7536003172; ОГРН: 1027501146188, до состоянию на 20.11.2020 принадлежат (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	75:32:030765:976
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	административное
		Адрес:	Забайкальский край, г. Чита, ул. Ботомлягова, 53, пом. 2
		Площадь:	1346,2
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.05.2006
		номер государственной регистрации:	75-75-01/205/2005-400
		основание государственной регистрации:	Договор №40-1 о долевом участии в строительстве "Многоквартирного жилого дома с встроенно-пристроенным блоком СМУ "Читавласин" (инвестиционной деятельности), Выдан 22.12.1994
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	75:32:030765:976-75/116/2020-6
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	75:32:030765:976-75/071/2019-5
	1.3.3	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	75-75-01/081/2009-320
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2		Получитель выписки	Скоростелен Денис Игоревич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые нанесут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

27.11.2020

Имя, фамилия
ГОРБАЧЕВА Ольга

Сертификат: 6721697404.МФ7601160714897677018865
Выдана: Росреестр
Действие: ввс с 04.02.2020 по 04.02.2021

СНЯТ x Архив x СНЯТ x СНЯТ x СДАТ x СНЯТ x WhatsApp x Почта x Инфо x +

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/222263238/ 🔍 ⚙️ ⚠️ Приостановлена 🔄 Обновить


30 июл, 16:35 622 просмотра, 0 за сегодня

Склад, 160 м²

Москва, ЗелАО р-н Матушкино, Зеленоград, просп. Генерала Алексеева, 3с3 [На карте](#)

▲ Ховрино - 30 мин. на транспорте
 ■ Ленинградское шоссе, 24 км от МКАД

📍 В избранное 📧 📞 📄 📑 📁 📂 📃 📄 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿



2 фото

160 м² Площадь | 2 из 2 Этаж | Свободно Помещение

Сдаётся складское помещение! Отопляемое, все городские коммуникации.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Отзыв о сайте

Условия сделки			
Цена	72 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	5 400 руб. за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 12 000 руб.	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	30%
Предоплата	1 месяц		

72 000 Р/мес.

5 400 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, комиссия 30%

🟢 ИРБ

Владислав Дмитриев

✓ Документы агента проверены

Нет отзывов

Снят работы с 2001 года

Ещё 1 объект

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ

от 2,8 млн руб.

Продажа в БЦ «Юнега-2»

Помещение площадью от 20 м². Потенциальный бизнес. Парковка на 2 000 м², м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!

+7 (495) 106-43-73

Акция до 31.08.2021, подробности на сайте [america.sprf.ru](#)

Новый бизнес-центр Ретина

Продажа офисов и дилетов от 103 200 руб. в торговом центре с выделенной парковкой. Площадь от 33 м². Удобный маршрут, собственная инфраструктура. Сдача в 2022.

Площадь офиса от 103 200 руб.

+7 (495) 125-21-90

Застройщик АО «Сталконтин-ОПТИМА». Подробности на сайте [retina.ru](#)

Офисы класса А от 99,8 м²

Потенциальный офис на набережной у реки в этом году! Бизнес-центр с выделенной парковкой. Собственная инфраструктура, парковка от 24,7


от 190 000 руб/м²

+7 (495) 125-02-91

Застройщик ООО «ДМ Телко». Проектная декларация на сайте [nkd.com.ru](#)

СНЯТ x Архив x СНЯТ x СНЯТ x СДАТ x СНЯТ x WhatsApp x Почта x Инфо x +

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/222263238/ 🔍 ⚙️ ⚠️ Приостановлена 🔄 Обновить



2 фото

160 м² Площадь | 2 из 2 Этаж | Свободно Помещение

Сдаётся складское помещение! Отопляемое, все городские коммуникации.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Отзыв о сайте

Условия сделки			
Цена	72 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	5 400 руб. за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 12 000 руб.	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	30%
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Состояние: Типовой ремонт

Мощность, кВт: 100

Парковка: На территории

Инфраструктура: Офисные помещения

Москва, ЗелАО, р-н Матушкино, Зеленоград, просп. Генерала Алексеева, 3с3

72 000 Р/мес.

5 400 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, комиссия 30%

🟢 ИРБ

Владислав Дмитриев

✓ Документы агента проверены

Нет отзывов

Снят работы с 2001 года

Ещё 1 объект

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ

от 2,8 млн руб.

Продажа в БЦ «Юнега-2»

Помещение площадью от 20 м². Потенциальный бизнес. Парковка на 2 000 м², м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!

+7 (495) 106-43-73

Акция до 31.08.2021, подробности на сайте [america.sprf.ru](#)

Новый бизнес-центр Ретина

Продажа офисов и дилетов от 103 200 руб. в торговом центре с выделенной парковкой. Площадь от 33 м². Удобный маршрут, собственная инфраструктура. Сдача в 2022.

Площадь офиса от 103 200 руб.

+7 (495) 125-21-90

Застройщик АО «Сталконтин-ОПТИМА». Подробности на сайте [retina.ru](#)

Офисы класса А от 99,8 м²

Потенциальный офис на набережной у реки в этом году! Бизнес-центр с выделенной парковкой. Собственная инфраструктура, парковка от 24,7

от 190 000 руб/м²

+7 (495) 125-02-91

Застройщик ООО «ДМ Телко». Проектная декларация на сайте [nkd.com.ru](#)

Снят x Арел x Снят x Снят x Сда x Снят x Wha x Поч x Инф x +


cian.ru/rent/commercial/249454153/ Приостановлена Обновить

18 июл, 00:35 1 576 просмотров, 3 за сегодня

Свободное назначение, от 300 до 2 200 м²

Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, проезд 4921-й, 6 На карте
Ленинградское шоссе, 32 км от МКАД

В избранное Показать



16 фото

От 300 до 2 200 м² 1 из 2 Этаж Свободно Помещение

Площадь	Цена за м ² /год	Цена за м ² /мес
300 м ²	6 000 Р за м ² /год	150 000 Р/мес
350 м ²	6 000 Р за м ² /год	175 000 Р/мес
640 м²	6 000 Р за м²/год	320 000 Р/мес
680 м ²	6 000 Р за м ² /год	340 000 Р/мес
700 м ²	6 000 Р за м ² /год	350 000 Р/мес
750 м ²	6 000 Р за м ² /год	375 000 Р/мес
890 м ²	6 000 Р за м ² /год	445 000 Р/мес
970 м ²	6 000 Р за м ² /год	485 000 Р/мес
1200 м ²	6 000 Р за м ² /год	600 000 Р/мес
1840 м ²	6 000 Р за м ² /год	880 000 Р/мес

Открыть сайт

от 150 000 до 1 094 500 Р/мес.

от 5 970 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

Реконструкция: АСГАРД
Документы агентства проверены
Есть 224 объекта

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Валерия Сиротченко
3.0 ★★★★★ 2 отзыва

Реклама

БЦ Plaza Восток
Посадка офисов, 5 минут от метро, класс В+, инвестиции от 7.1 млн руб.
+7 (495) 172-68-59

Экспозиция ГК "Глобус". Проектная декларация на сайте [vostok-plaza.ru](#) и [m110.ru](#)

Реклама

DM Tower
Офисы класса А от 98.6 м²
Потопный офис на набережной уюта в этномодерне. Бизнес-центр с выделенной парковкой. Собственная инфраструктура. Прямые инвестиции от 24.7 млн руб.
от 190 000 Р/м²

Экспозиция ООО "DM Tower". Проектная декларация на сайте [m110.ru](#)

Windows 7 taskbar with icons for Start, Internet Explorer, Google Chrome, File Explorer, Word, and PDF reader.

Снят x Арел x Снят x Снят x Сда x Снят x Wha x Поч x Инф x +

cian.ru/rent/commercial/249454153/ Приостановлена Обновить

Фотографии (16) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

2200 м² 5 970 Р за м²/год 1 094 500 Р/мес

Звоните 24/7. Без комиссии. Бонус коллегам за клиентов. СДАЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ 2200 м², ИНО МОЖЕМ СДАТЬ ЧАСТЯМИ ОТ 300 МЕТРОВ. Отдельно стоящее здание с внутренней территорией. Два этажа и подвал. Высота потолков 260 см. Расположим сразу в аренду блоками. Состояние хорошее. Вышший комбинат школьного питания. Имеется мощность 438 кВт. Арендные каникулы. Рядом Ленинградское шоссе (М10).

Возможное назначение

- Офис
- Склад
- Торговая площадь
- Производство

Еще: пекарня, выгнечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, шек, спортзал, зал, кафельная, хостел, гостиница, медицинский центр, шиномонтаж, другое, ломбард, аптека, продукты, общепит, ресторан, сауна...

[Показать все](#)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки	Цена	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	от 150 000 до 1 094 500 Р/мес.	Срок аренды	Длительный
Ставка	от 5 970 Р за м ² /год.	Минимальный срок аренды	-
Налог	НДС включен: 25 000-182 417 Р	Арендные каникулы	Да
Обеспечительный платеж	-	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	Включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Включены		
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показать](#)

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолков: 4 м

Витринные окна: Есть

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Типовой ремонт

Количество мокрых точек: 4

Мощность, кВт: 438

Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, проезд 4921-й, 6
Ленинградское шоссе, 32 км от МКАД

от 150 000 до 1 094 500 Р/мес.

от 5 970 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

Реконструкция: АСГАРД
Документы агентства проверены
Есть 224 объекта

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Валерия Сиротченко
3.0 ★★★★★ 2 отзыва

Реклама

БЦ Plaza Восток
Посадка офисов, 5 минут от метро, класс В+, инвестиции от 7.1 млн руб.
+7 (495) 172-68-59

Экспозиция ГК "Глобус". Проектная декларация на сайте [vostok-plaza.ru](#) и [m110.ru](#)

Реклама

DM Tower
Офисы класса А от 98.6 м²
Потопный офис на набережной уюта в этномодерне. Бизнес-центр с выделенной парковкой. Собственная инфраструктура. Прямые инвестиции от 24.7 млн руб.
от 190 000 Р/м²

Экспозиция ООО "DM Tower". Проектная декларация на сайте [m110.ru](#)

Windows 7 taskbar with icons for Start, Internet Explorer, Google Chrome, File Explorer, Word, and PDF reader.

Снят x Арел x Снят x Сда x Снят x Снят x Wha x Поч x Инф x +


← → ↻ cian.ru/rent/commercial/257302937/ 🔍 ☆ ⚙️ Н Приостановлена Обновить ⋮

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > Зеленоград > ЗелАО > Кроково > Заводская улица
7 авг, 11:35 125 просмотров, 1 за сегодня Р Главная

Склад, 485 м²

Москва, ЗелАО, р-н Кроково, Зеленоград, Заводская ул., 25А. На карте

В избранное ⏪ ⏩ ⏴ ⏵ ⚙️ ⚠️ Пожаловаться



24 фото

485 м² 1 из 1 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Сдам в аренду производственно-складское помещение общей площадью 485 м².
С подобранными помещениями (комнаты для персонала, санузел на территории теплые).
Цех с кран-балкой.
Высота потолка 9м по коньку.
Кран-балка грузоподъемностью 7 тонн.
Здание отапливаемое.
Пол бетонный с покрытием.
В здание завезены центральные коммуникации:
Водоснабжение, теплоснабжение, канализация.
Выделенные мощности по электричеству 200кВт. Интернет.
Территория огорожена, круглосуточная охрана, видеонаблюдение.
Парковка для легкового и большегрузного транспорта. В пешей доступности автобусная остановка.
Дополнительно оплачиваются расходы по электричеству, согласно тарифам ресурсоснабжающих организаций.
Доступ арендатора 24/7, Зеленоград, г. Заводская улица 25А, м. Пятницкое шоссе, сдается Склад, Нежилое помещение, Производственно-промышленное помещение, Предприятие питания, ПСН, общ. пл. 485 кв.м., 1/1 этаж.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Отзыв о сайте

Условия сделки

Windows 7 Taskbar icons: Chrome, Maps, Word, PDF

288 000 Р/мес.

7 126 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

ИФО
ID 596847
✓ Документы агентства проверены

[Показать телефон](#)

РЕКЛАМА

Остатки Business Park
ВК класса Б+, 5 мин. ТТК, высокая инвестиция, ориентиратор
+7 (499) 112-05-59

Остатки Бизнес-парк, Застройка PIONEER, Проектная декларация на площадке

Снят x Арел x Снят x Сда x Снят x Снят x Wha x Поч x Инф x +

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/257302937/ 🔍 ☆ ⚙️ Н Приостановлена Обновить ⋮

24 фото

485 м² 1 из 1 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Сдам в аренду производственно-складское помещение общей площадью 485 м².
С подобранными помещениями (комнаты для персонала, санузел на территории теплые).
Цех с кран-балкой.
Высота потолка 9м по коньку.
Кран-балка грузоподъемностью 7 тонн.
Здание отапливаемое.
Пол бетонный с покрытием.
В здание завезены центральные коммуникации:
Водоснабжение, теплоснабжение, канализация.
Выделенные мощности по электричеству 200кВт. Интернет.
Территория огорожена, круглосуточная охрана, видеонаблюдение.
Парковка для легкового и большегрузного транспорта. В пешей доступности автобусная остановка.
Дополнительно оплачиваются расходы по электричеству, согласно тарифам ресурсоснабжающих организаций.
Доступ арендатора 24/7, Зеленоград, г. Заводская улица 25А, м. Пятницкое шоссе, сдается Склад, Нежилое помещение, Производственно-промышленное помещение, Предприятие питания, ПСН, общ. пл. 485 кв.м., 1/1 этаж.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	288 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	7 126 Р за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 48 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) ⚠️ Пожаловаться

Москва, ЗелАО, р-н Кроково, Зеленоград, Заводская ул., 25А


Windows 7 Taskbar icons: Chrome, Maps, Word, PDF

3 авг, 12:09 • 18 просмотров, 1 за сегодня

Производство, от 200 до 2 000 м²

в бизнес-центре «на Панфиловском проспекте, 10с1»
 Москва, ЗелАО, р-н Матушкино, Зеленоград, Панфиловский просп., 10с1 На карте
 Ленинградское шоссе, 24 км от МКАД

В избранное Поделиться Показать фото



От 200 до 2 000 м² Площадь
 4 из 4 Этаж
 4 м Выс. потолков
 Свободно Помещение

Доступные площади	7 200 ₽ за м ² /год	120 000 ₽/мес
200 м ²	7 200 ₽ за м ² /год	120 000 ₽/мес
500 м ²	7 200 ₽ за м ² /год	300 000 ₽/мес
1000 м ²	7 200 ₽ за м ² /год	600 000 ₽/мес
1500 м ²	7 200 ₽ за м ² /год	900 000 ₽/мес
2000 м ²	6 000 ₽ за м ² /год	1 000 000 ₽/мес

Сдаётся производственное помещение в Зеленограде. Доступ круглосуточный, возможен подъезд грузовых авто, есть лифт с грузоподъемностью 1 тонна. Кат на ограниченно, есть мокрые точки. Предоставим хорошие арендные каникулы. Возможно оформление юр. Адреса. Дополнительно оплачиваются вода, свет и отопление. В стоимость включен НДС. Возможна аренда в счёт выкупа. Звоните!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Сделка-готов

от 120 000 до 1 000 000 ₽/мес.

от 6 000 ₽ за м² в год.
 Следи за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

РБО
Татьяна Осадная
 4.2 ★★★★★ 15 отзывов
 Опыт работы с 2013 года
 Ещё 25 объектов

Показать телефон
 Написать сообщение

Остатки Бизнес-парк
 ВЦ класса Б+С, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офисно-конструктор

Продажа в ВЦ «Югера-2»
 Продажа помещений от 20 м². Полный аркадный бизнес. Паркинг на 2 000 м², н. детсадовская. Офисы от 2,5 млн руб!

ВЦ Plaza Ваткина
 Продажа офисов, 3 минута от метро, класс Б+ инвестиции от 7,1 млн руб.

Отзыв о сайте

Оформление: Windows, Chrome, Яндекс.Диск, Word, PDF

Фотографии (20) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

2000 м² 6 000 ₽ за м²/год 1 000 000 ₽/мес

Сдаётся производственное помещение в Зеленограде. Доступ круглосуточный, возможен подъезд грузовых авто, есть лифт с грузоподъемностью 1 тонна. Кат на ограниченно, есть мокрые точки. Предоставим хорошие арендные каникулы. Возможно оформление юр. Адреса. Дополнительно оплачиваются вода, свет и отопление. В стоимость включен НДС. Возможна аренда в счёт выкупа. Звоните!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Условия сделки			
Цена	от 120 000 до 1 000 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 6 000 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 20 000-166 000 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать фото

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	4 м
Состояние	Требуется косметический ремонт
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	200
Парковка	На территории
Парковка	Наземная
Инфраструктура	
Офисные помещения	М Столовая
Буфет	Центральная ресепшн

в бизнес-центре «на Панфиловском проспекте, 10с1»
 Москва, ЗелАО, р-н Матушкино, Зеленоград, Панфиловский просп., 10с1
 Ленинградское шоссе, 24 км от МКАД

Сделка-готов

от 120 000 до 1 000 000 ₽/мес.

от 6 000 ₽ за м² в год.
 Следи за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

РБО
Татьяна Осадная
 4.2 ★★★★★ 15 отзывов
 Опыт работы с 2013 года
 Ещё 25 объектов

Показать телефон
 Написать сообщение

Остатки Бизнес-парк
 ВЦ класса Б+С, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офисно-конструктор

Продажа в ВЦ «Югера-2»
 Продажа помещений от 20 м². Полный аркадный бизнес. Паркинг на 2 000 м², н. детсадовская. Офисы от 2,5 млн руб!


ВЦ Plaza Ваткина
 Продажа офисов, 3 минута от метро, класс Б+ инвестиции от 7,1 млн руб.

14 июл, 14:45 44 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 164,3 м²

Москва, ЗЕЛАО, р-н Савёлки, Зеленоград, Сосновая аллея, 4с1. На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



12 фото

164,3 м² 2 из 2 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Сдается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 164,3 м2, находящееся на 2 этаже отдельно стоящего двухэтажного здания на первой линии. Помещение без окон, с ремонтом. Удобная планировка. Возможна перепланировка. Коммуникации: ХВС, ГВС, водоотведение, отопление - центральные. Два сан узла. Высота потолка 3,5 м. Энергетическая мощность по запросу. Доступ для арендатора 24/7. Реклама на фасаде. Парковка.

Возможное назначение
Ещё: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	98 580 руб/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 200 руб за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 16 430 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-

[Отзыв о сайте](#)

Свой выбор

98 580 Р/мес.

7 200 руб за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

ИРО: ШАНС
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Ещё 152 объекта

[Показать телефон](#)


[Написать сообщение](#)

14 июл, 14:45 44 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 164,3 м²

Москва, ЗЕЛАО, р-н Савёлки, Зеленоград, Сосновая аллея, 4с1. На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



12 фото

164,3 м² 2 из 2 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Сдается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 164,3 м2, находящееся на 2 этаже отдельно стоящего двухэтажного здания на первой линии. Помещение без окон, с ремонтом. Удобная планировка. Возможна перепланировка. Коммуникации: ХВС, ГВС, водоотведение, отопление - центральные. Два сан узла. Высота потолка 3,5 м. Энергетическая мощность по запросу. Доступ для арендатора 24/7. Реклама на фасаде. Парковка.

Возможное назначение
Ещё: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	98 580 руб/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 200 руб за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 16 430 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков: 3,5 м
Вход: Общий с улицы
Состояние: Типовой ремонт

Москва, ЗЕЛАО, р-н Савёлки, Зеленоград, Сосновая аллея, 4с1

Снят x Арел x Снят x Сдаю x Снят x Снят x Wha x Поч x Инф x +

cian.ru/rent/commercial/255706545/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > Зеленоград > Ленинградское шоссе > Пятницкое шоссе > метро Речной вокзал > улица Андреевка


5 авг, 08:34 529 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, от 40 до 240 м²

Москва, рпн Крюково, Зеленоград, ул. Андреевка, 42 На карте

- Речной вокзал - 30 мин. на транспорте
- Пятницкое шоссе - 30 мин. на транспорте
- Тушинская - 30 мин. на транспорте
- Ленинградское шоссе, 25 км от МКАД
- Пятницкое шоссе, 20 км от МКАД

В избранное



4 фото

От 40 до 240 м² 2 из 2 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Доступные площади	6 000 ₽ за м ² /год	20 000 ₽/мес
40 м ²	6 000 ₽ за м ² /год	20 000 ₽/мес
60 м ²	6 000 ₽ за м ² /год	30 000 ₽/мес
80 м ²	6 000 ₽ за м ² /год	40 000 ₽/мес
100 м ²	6 000 ₽ за м ² /год	50 000 ₽/мес
240 м²	6 000 ₽ за м²/год	120 000 ₽/мес

Предлагаем в аренду помещение свободного назначения площадью 240 кв. м., на втором этаже капитального, нежилого здания. Пол, потолок - бетонные перекрытия, стены моноклит. Ширина помещения 12 м, длина 20 м. Высота потолка 3,5 м. Помещение под чистовую отделку. Электрическая мощность по запросу. Вода, канализация в наличии. Первая линия Георгиевского шоссе выезд из Зеленограда на Пятницкое шоссе. Реклама на фасаде здания. Недалеко остановка общественного транспорта. Предоставлен санузел! Добро пожаловать!

Открыть сайт

Снят x Арел x Снят x Сдаю x Снят x Снят x Wha x Поч x Инф x +

cian.ru/rent/commercial/255706545/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

Свободное назначение, от 40 до 240 м²

240 м² 6 000 ₽ за м²/год 120 000 ₽/мес

Предлагаем в аренду помещение свободного назначения площадью 240 кв. м., на втором этаже капитального, нежилого здания. Пол, потолок - бетонные перекрытия, стены моноклит. Ширина помещения 12 м, длина 20 м. Высота потолка 3,5 м. Помещение под чистовую отделку. Электрическая мощность по запросу. Вода, канализация в наличии. Первая линия Георгиевского шоссе выезд из Зеленограда на Пятницкое шоссе. Реклама на фасаде здания. Недалеко остановка общественного транспорта. Предоставлен санузел! Добро пожаловать!

Возможное назначение

- Офис
- Склад
- Торговая площадь
- Производство

Еще: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, сауны, фрукты, шаш, спортзал, зал, чайная, хостел, гостиница, медицинский центр, шиномонтаж, другое, ломбард, аптека, продукты, общепит, ресторан, сауна...

Показать все

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 20 000 до 120 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 6 000 ₽ за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия

Юридический адрес: Не предоставляется

Высота потолков: 3 м

Витринные окна: Есть

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Под чистовую отделку

Количество мокрых точек: 4

Мощность, кВт: 50

Москва, рпн Крюково, Зеленоград, ул. Андреевка, 42

Речной вокзал 30 мин. на транспорте Пятницкое шоссе 30 мин. на транспорте



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 788-14-00, www.souzbir.ru, souz@souzbir.ru
105064, г.Москва, ул.Садовая-Черногрозская, д.13/3, к.1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029381-1 « 10 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Батулину Даниилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » сентября 20 21 г. № 217

Директор  А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » сентября 20 24 г.

АО «СПИДОН», Москва 2021 г. № 19/172

Выписка из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ»

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Батулина Даниила Николаевича
(Ф.И.О. заявителя/или полное наименование организации)

о том, что **Батулин Даниил Николаевич**
(Ф.И.О. оценщика)

является членом СРО «СОЮЗ».

Дата включения в реестр **21.12.2007 г.**

Регистрационный номер **467**

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: **нет**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **нет**

Квалификационный аттестат:

Оценка недвижимости № **012518-1** от **21.05.2018 г.**

Оценка движимого имущества № **012519-2** от **21.05.2018 г.**

Оценка бизнеса № **нет** от **нет г.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на

26 июня 2020 г.

Дата составления выписки

26 июня 2020 г.



Специалист Отдела ведения реестра Ассоциации СРО "СОЮЗ" **Ли В.Г.**

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 (ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)
 № 433-731-000751/21

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. ООО "БАСКО" ИНН 222605226 г.Воронеж, ул.Союза Республик, д.30, оф.35
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Патриция, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации № 0528 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в Алтайском крае 666049 г.Барнаул, пр-кт Ленина, д.43
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «22» января 2021 г. по «21» января 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступлению страхового случая 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. 3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (инициативы претензии), ставшие предметом непропорциональных ошибок и упущения, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек) . 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек) . 4.2. Фрагменты по настоящему Договору не устанавливаются.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 4 020,00 (четыре тысячи двадцать рублей 00 копеек) за период страхования.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по условиям настоящего Договора, установленный в п.5.2. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии. 5.3. При нарушении сроков уплаты страховой премии в срок, установленный в п.5.2. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) и является его неотъемлемой частью. Правила страхования ответственности оценщиков утверждены и действуют в соответствии с Положением о Правилах страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Положение). 6.2. Настоящий Договор является его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	7.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации инициативные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодополучателям (Третьим лицам), включая примененные вклада имущества, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе в части соблюдения требований к объектам оценки, к документам, подтверждающим оценку, к документам, подтверждающим соблюдение оценкой иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 7.2. Страхователь подтверждает, что в момент наступления страхового случая по настоящему Договору не признаны никакие инициативные интересы Выгодополучателя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодополучателям (Третьим лицам), включая примененные вклада имущества, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе в части соблюдения требований к объектам оценки, к документам, подтверждающим оценку, к документам, подтверждающим соблюдение оценкой иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА:	8.1. Страховой случай является возникновением обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные инициативными интересами Третьих лиц вследствие нарушения Третьим лицом в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе в части соблюдения требований к объектам оценки, к документам, подтверждающим оценку, к документам, подтверждающим соблюдение оценкой иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю инициативной претензии о возмещении убытков, причиненных инициативными интересами Третьих лиц. При этом под предъявлением инициативной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требующая о возмещении убытков или возмещения заявления, так и уведомление Страхователя о том, что инициативными интересами, упущения его (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков инициативными интересами Третьих лиц.
10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности. 10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования. 10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не признается осуществление инициативными интересами Страхователя возмещения убытков, причиненных Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13. УВЕДОМЛЕНИЯ:	13.1. Все письма и уведомления, направляемые Страхователем в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора; 13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - sbavil@mail.ru, со стороны Страхователя - prof-mak@prof.ru, 13.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - 78339331661, со стороны

Страхователь: _____

Created by Universal Document Converter



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 (ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)
 № 433-731-000741/21



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Егуприн Дамира Николаевна, Адрес регистрации: 665330 Алтайский край, г.Барнаул, пер.Росана Глиная, д.15/1, кв.12
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Патриция, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации № 0528 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «22» января 2021 г. по «21» января 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек) .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия по настоящему Договору 2 100,00 (два тысячи сто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по условиям настоящего Договора, установленный в п.5.2. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.3. При нарушении сроков уплаты страховой премии в срок, установленный в п.5.2. 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. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) и является его неотъемлемой частью. Правила страхования ответственности оценщиков утверждены и действуют в соответствии с Положением о Правилах страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Положение). 6.2. Настоящий Договор является его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации инициативные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодополучателям (Третьим лицам), включая примененные вклада имущества, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе в части соблюдения требований к объектам оценки, к документам, подтверждающим оценку, к документам, подтверждающим соблюдение оценкой иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 7.2. Страхователь подтверждает, что в момент наступления страхового случая по настоящему Договору не признаны никакие инициативные интересы Выгодополучателя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодополучателям (Третьим лицам), включая примененные вклада имущества, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе в части соблюдения требований к объектам оценки, к документам, подтверждающим оценку, к документам, подтверждающим соблюдение оценкой иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установление инициативными интересами Третьих лиц инициативной претензии о возмещении убытков или возмещения заявления, так и уведомление Страхователя о том, что инициативными интересами, упущения его (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков инициативными интересами Третьих лиц. 8.2. Страховой случай считается наступившим по настоящему Договору распространяется на требования (инициативы претензии), ставшие предметом непропорциональных ошибок и упущения, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю инициативной претензии о возмещении убытков или возмещения заявления, так и уведомление Страхователя о том, что инициативными интересами, упущения его (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков инициативными интересами Третьих лиц.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ФРАГМЕНТА:	10.1. По настоящему Договору фрагменты не устанавливаются.
11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	11.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Едином реестре на сайте СПАО «Ингосстрах», он вает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикации) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru. 11.2. Страхователь подтверждает и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора страхования (в том числе при расторжении), а также в случае отзыва или как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страхователь обязуется уведомить Страхователя об отзыве своего согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных является обязательным условием для предоставления услуги по страхованию. Страхователь подтверждает, что при заключении договора ему были предоставлены все необходимые сведения, позволяющие принять решение о предоставлении услуги по страхованию. Страхователь подтверждает, что он ознакомился с условиями Договора страхования, включая условия предоставления услуги по страхованию, и что он самостоятельно выбрал условия, указанные в Договоре и является участником страхования. 11.3. Настоящий Договор подписан Страхователем (лицом, подписавшим электронную копию подписанного (УСЭП)) и считается заключенным Страхователем на основании его заявления, поданного в электронный виде, и на указанных в Писемных условиях в момент уплаты указанной в Договоре страховой премии. Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставленными в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах» по адресу (требуемая) отметка выдана ему лист Договора на буквенном носителе, заверенный оригинальной подписью и печатью Страхователя. Отправка страхового Прямого по настоящему Договору (с-т. 438 (К. Р.)), Страхователь подтверждает, что при заключении договора ему были предоставлены все необходимые сведения, позволяющие принять решение о предоставлении услуги по страхованию. Страхователь подтверждает, что он ознакомился с условиями Договора страхования, включая условия предоставления услуги по страхованию, и что он самостоятельно выбрал условия, указанные в Договоре и является участником страхования. 11.4. Все письма и уведомления, направляемые Страхователем в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 11.4.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора; 11.4.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - sbavil@mail.ru, со стороны Страхователя - prof-mak@prof.ru, 11.4.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - 78339331661, со стороны

Договор страхования ответственности оценщика утверждён в соответствии с Положением о Правилах страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Положение).
Настоящий Договор является его неотъемлемой частью.
УЖЭП Страхователя



Created by Universal Document Converter

Страховщик: +7(499)973-52-03

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "БАСКО"

СТРАХОВЩИК:
СПАО "Ингосстрах"

От Страхователя:

От Страховщика:

