



**ОТЧЕТ
№ 78-03-24**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВЕЛИЧИНЫ
ЕЖЕМЕСЯЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПРАВО
ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, ОБЩЕЙ
ПЛОЩАДЬЮ 5 854,4 М2, РАСПОЛОЖЕННЫМИ ПО
АДРЕСУ: 127410, МОСКВА, Р-Н ОТРАДНОЕ, Ш.
АЛТУФЬЕВСКОЕ, Д. 41, СТР. 6.**

**Заказчик: АО «ДЕЛЬТА» Исполнитель: ООО «Профсервис» Цели и задача
проведения оценки: Определение рыночной стоимости объекта**

оценки для принятия управленческих решений

Дата проведения оценки: 27 марта 2024 г.

Дата составления отчета: 27 марта 2024 г.

Заключение о рыночной стоимости

На основании Договора №131-24 от 15 марта 2024 года, ООО «Профсервис» была произведена оценка рыночной стоимости величины ежемесячной арендной платы за право пользования нежилыми помещениями, общей площадью 5 854,4 кв. м, расположенными по адресу: 127410, Москва, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д. 41, стр. 6.

Цель и задача проведения оценки: принятия управленческих решений

Представленное заключение составлено на основании отчета об оценке №78-03-24 от 27 марта 2024 г., подготовленного и подписанныго профессиональным оценщиком Бондина А.М.

Вышеуказанный отчет является неотъемлемой частью настоящего заключения и представляет собой единое целое. Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате рыночных исследований, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Описание оцениваемой недвижимости, источники информации и методики анализа приведены в соответствующих разделах данного Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии объективности оценщика, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В процессе оценки использованы различные методы и подходы, наиболее подходящие для данного случая. Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции). При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, ФСО-7 утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 г.

Проверка данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная. Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Разделы прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Результаты анализа имеющейся информации позволяют сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость величины ежемесячной арендной платы за право пользования 1 кв. м в месяц нежилыми помещениями, расположенными по адресу: 127410, Москва, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д. 41, стр. 6, по состоянию на 27 марта 2024 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

928 (Девятьсот двадцать восемь) рублей.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Профсервис»

Бондин А.М.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	4
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
3.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
4.	ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	7
5.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
8.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	19
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9.1.	Рынок недвижимости, его структура и объекты	20
9.2.	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	22
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
11.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	31
11.1.	Обоснование использования подходов к оценке	31
11.2.	Расчет рыночной стоимости объектов оценки с использованием сравнительного подхода.	34
	Подбор аналогов для сравнительного подхода.	34
7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	38
8.	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	39
9.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	40
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ СТРАНИЦ СЕТИ ИНТЕРНЕТ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	41
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43

1. Принятые при проведении оценки допущения

Настоящая работа выполнена при следующих ограничениях и предположениях:

1. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается их источник.

2. Для выполнения работ по оценке Заказчиком может быть предоставлена информация (документы), являющаяся конфиденциальной. Исполнитель считает, что данная информация получена Заказчиком правомерным образом и передана Исполнителю с согласия собственника (владельца) этой информации. Возможные претензии третьих лиц об использовании конфиденциальной информации не могут быть предъявлены Исполнителю в отношении вышеуказанной информации.

3. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном обследовании. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Оценщик не занимается измерениями, обследованиями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные). Оценщик не несет ответственность за последствия применения в расчетах данных соответствующего характера.

6. От Исполнителя, либо подписавшего отчет специалиста-оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение специалиста-оценщика, подписавшего отчет, относительно оцениваемой стоимости и не является гарантией того, что объект оценки будет продан по цене, совпадающей с рыночной стоимостью, указанной в настоящем отчете.

8. Мнение относительно величины рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

9. Ни Исполнитель, ни подписавший отчет специалист-оценщик, не имеют финансовой заинтересованности в объекте оценки. Вознаграждение Исполнителя не зависит от результатов оценки, отраженных в настоящем отчете.

10. Отчет об оценке предназначен исключительно для указанной в нем цели и не может быть использован ни для каких иных целей. Отчет не может быть ни полностью, ни по частям воспроизведен или опубликован в открытых материалах любого характера, либо в средствах массовой информации без предварительного письменного согласия Исполнителя.

11. Оценщик счел возможным использовать информацию, отражающую события на дату оценки, отстоящей от даты публикации данной информации, для подтверждения фактов, раскрытых в отдельных разделах отчета.

12. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция "задать точность как на экране".

13. Согласно п.5 ФСО №7 при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

2. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Основание для проведения оценки	Договора №131-24 от 15 марта 2024 года на оказание услуг по оценке
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА	
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	Величина ежемесячной арендной платы за право пользования нежилыми помещениями
Адрес объекта оценки	127410, Москва, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д. 41, стр. 6
Правообладатель объекта оценки	ПАО «ДЕЛЬТА», ИНН:7704062292
Общая площадь, кв.м	5 854,4
Текущее использование объекта оценки	нежилое
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход, руб. в месяц за 1 кв. м	928 рублей
Доходный подход	Не применялся
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Рыночная стоимость, руб. в месяц за 1 кв. м	928 рублей
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	
Для принятия управленческих решений	

3. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Величина ежемесячной арендной платы за право пользования нежилыми помещениями общей площадью 5 854,4 кв. м, расположенными по адресу: 127410, Москва, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д. 41, стр. 6
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Копия выписки из ЕГРН
Оцениваемые права	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценка выполняется в предположении отсутствия ограничения (обременения) прав
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная (единий итоговый результат оценки стоимости, без границ интервала)
Дата оценки	27 марта 2024 г.
Дата составления отчета	27 марта 2024 г.
Дата осмотра объекта оценки	15 марта 2024 г.
Срок проведения оценки	15 марта 2024 г. – 27 марта 2024 г.

4. Основные положения

Данный отчет выполнен с целью определения рыночной стоимости величины ежемесячной арендной платы за право пользования нежилыми помещениями, расположенными по адресу: 127410, Москва, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д. 41, стр. 6, общей площадью 5 854,4 кв. м, по состоянию на 27 марта 2024 г.

Определение допущений

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Определение Объекта-аналога

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

Определение цены

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Определение стоимости объекта оценки

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Определение итоговой величины стоимости

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

Определение рыночной стоимости

Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст. 3) определяется следующим образом: "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 объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объекты оценки выражен в денежной форме".

Оцениваемые права:

Права собственности.

Осмотр объекта оценки

15 марта 2024 г.. Вся информация, необходимая и достаточная для проведения оценки, предоставлена документально Заказчиком.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Копия выписки из ЕГРН.

Основные сведения о техническом состоянии и характеристиках строения, получены в результате осмотра, изучения документации и словесной информации, предоставленной Заказчиком.

Эксперты не должны проводить относительно них дальнейших исследований и розысков.

Использованная информация:

Мы исходим из того, что предъявленные документы являются подлинными. Отклонения от представленных данных учтены в той степени, в которой мы могли об этом узнать. Неточности, которые появляются с учетом этого, являются несущественными для общего результата расчета. Отчет о рыночной стоимости выполнен нами добросовестно и из лучших побуждений. Проверка предоставленных документов и материалов производилась только на их приемлемость и убедительность, проверка на полноту и правильность не входит в рамки настоящего исследования.

Применяемые стандарты оценки

Оценка имущественных прав производилась в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции). При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, ФСО-7 утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 г.

Таблица 3. Основные сведения¹

№ п/п	Название	Характеристика
Сведения об отчете		

¹ Согласно пункту N8 ФСО № 3 вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должен содержаться раздел "Задание на оценку" в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.

1.	Оцениваемый объект	Величина ежемесячной арендной платы за право пользования нежилыми помещениями общей площадью 5 854,4 кв. м.
2.	Местоположение объекта	127410, Москва, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д. 41, стр. 6
3.	Дата оценки	27 марта 2024 г.
4.	Дата составления отчета	27 марта 2024 г.
5.	Вид определяемой стоимости	Рыночная
6.	Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 27 марта 2024 г. для принятия управленческих решений
7.	Основание для проведения оценки	Договор №131-24 от 15 марта 2024 года
8.	Порядковый номер отчёта	№ 78-03-24
9.	Форма отчета	Полная письменная, повествовательный (развернутый) отчет об оценке

Сведения о заказчике и исполнителе

10.	Заказчик	АО «ДЕЛЬТА»; ОГРН 1027739146511 ИНН 7704062292 КПП 770401001 Номер счёта: 40702810838050014406 Банк: СБЕРБАНК РОССИИ ПАО Корреспондентский счёт: 30101810400000000225 БИК: 044525225
11.	Исполнитель	ООО «Профсервис» Адрес: 115162, г. Москва, ул. Мытная, д. 44, стр. 12, пом. 3.06; ИНН/КПП 8602147372/770601001, Р/с: 40702810801300002779 в АО «Альфа-Банк», г. Москва К/счет: 30101810200000000593, БИК: 044525593
12.	ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1028600604680 от 14 декабря 2002 года
13.	Страховой полис страхования ответственности исполнителя	Страховой полис юридического лица №41/2024/СП134/765, выдан ПАО СК «Росгосстрах»; общая страховая сумма 10 000 000 рублей. Срок действия полиса: с 10.02.2024 г. по 09.02.2025 г.
14.	Оценщик подписавший отчет	Бондин Андрей Михайлович
15.	Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом - Ассоциация «Русское общество оценщиков», регистрационный № 000700.
16.	Страховой полис страхования ответственности оценщика	Страховой полис №42/2024/СП134/765, выдан ПАО СК «Росгосстрах»; общая страховая сумма 10 000
№ п/п	Название	Характеристика

		000 рублей. Срок действия полиса: с 10.02.2024 г. по 09.02.2025 г.
17.	Документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Документ об образовании: НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (2006г.), Диплом ПП № 983351, регистрационный номер 517.
18.	Стаж работы в оценочной деятельности	более 10 лет
19.	Местоположение оценщика, почтовый адрес	115162, г. Москва, ул. Мытная, д. 44, стр. 12, пом. 3.06
20.	Номер контактного телефона	84993993212
21.	Адрес электронной почты	3993212@gmail.com
22.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
23.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки специалистах и организациях с указанием их квалификации и степени их участия	Не привлекались

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и применение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление и передача Заказчику развернутого отчета об оценке.

Более подробно основные шаги, выполненные нами в рамках каждого из подходов, описаны в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Подходы и методы анализа

Подход к оценке - это 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.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого их подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно методическим источникам по оценке рыночной стоимости подходы к оценке имеют следующие описания:

Затратный подход

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.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благородный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благородный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Сравнительный подход

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. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Доходный подход

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленяя сумму, "генерируемую" недвижимостью, т.е. определяя "добавочную продуктивность" земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма ("добавочная продуктивность") и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода. **Согласование результатов**

В зависимости от конкретной ситуации результаты, полученные при использовании каждого из трех подходов, могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой оценки обычно используется метод ранжирования результатов.

Полнота проведенных исследований

Процедура оценки объекта оценки в рамках заключенного договора (заключение которого предваряло работу) включала в себя следующие этапы:

1) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. В процессе данного этапа были изучены количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрана информация, существенная для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика были применены при проведении оценки, в том были проведены/осуществлены:

- Изучена информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- Собрана и проанализирована информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение,

количественных и качественных характеристиках данных факторов. В рамках данного пункта, в настоящем Отчете приведен обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, в сегменте относящегося к объекту оценки. Характерные признаки рынка недвижимости выявлены оценщиком на основании наблюдения за развитием происходящих на рынке процессов по таким аспектам, как: правовые, регистрационные, инвестиционные, кредитные, ценовые, спрос и предложение в различных сегментах и т.п. При исследовании рынка недвижимости г.Москвы использовалась информация, публикуемая в печати, а также в сети Интернет, исследования компании ILM и других компаний, занимающихся аналитикой рынка недвижимости;

Проанализирована информация об объекте оценки, включая сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его характеристиках, а также иная информация, существенная для определения величины рыночной арендной платы за объект оценки. Также на данном этапе была проведена идентификация объекта недвижимости, визуальный осмотр, изучена техническая документация, предоставленная Заказчиком, определены основные параметры объекта.

2) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Применение основных подходов к оценке объекта - для определения рыночной стоимости объекта были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке - затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки.

3) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На данном этапе было проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена итоговая величина стоимости объекта оценки

4) составление отчета об оценке, или подготовка отчета о результатах оценки - процедура оценки, описание методов, техники, а также полученные результаты изложены в Отчете.

Согласно статье 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп.) в отчёте об оценке обязательно должен содержаться перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 4. Перечень использованных данных об объекте оценки с указанием источников их получения

Информация используемая в отчете	Источник информации
Местоположение	Электронные ресурсы сети интернет: https://ru.wikipedia.org/wiki/ ; http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ , http://maps.yandex.ru/ и др.
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Копия выписки из ЕГРН

6. Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание выполнено на основании следующих документов, предоставленных Заказчиком: Копия выписки из ЕГРН.

Сведения о пакете прав на объект оценки

Помещения – Собственность.

Назначение объекта недвижимости

В соответствии с представленной документацией, оцениваемый объект недвижимости представляет собой нежилые помещения.

Описание объекта недвижимости

Объект недвижимости представляет собой нежилые помещения в отдельно стоящем нежилом здание.

7. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, использованных при проведении оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

Копия выписки из ЕГРН

Таблица 5. Общие характеристики строения

Общие характеристики строения	
Субъект права (правообладатель)	АО «ДЕЛЬТА»
Правоустанавливающий документ	Копия выписки из ЕГРН
Адрес расположения объекта недвижимого имущества	127410, Москва, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д. 41, стр. 6
Год постройки	2004
Оцениваемая общая площадь, кв.м.	5 854,4
Этажность здания	2
Материал стен	Панельный
Юридический статус	
Право на объект оценки	Собственность
Ограничительные условия	Не зарегистрировано
Состояние строения	
Строительный статус строения	эксплуатируется
Состояние фасада	хорошее
Состояние главного входа	хорошее
Внутренняя отделка	хорошее
Физический износ/устаревания	Информация отсутствует
Инженерное обеспечение	
Состояние инженерного обеспечения	Рабочее

Объект оценки представляет собой объект нежилые помещения, расположенные по адресу: 127410, Москва, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д. 41, стр. 6, общей площадью 5 854,4 кв. м.

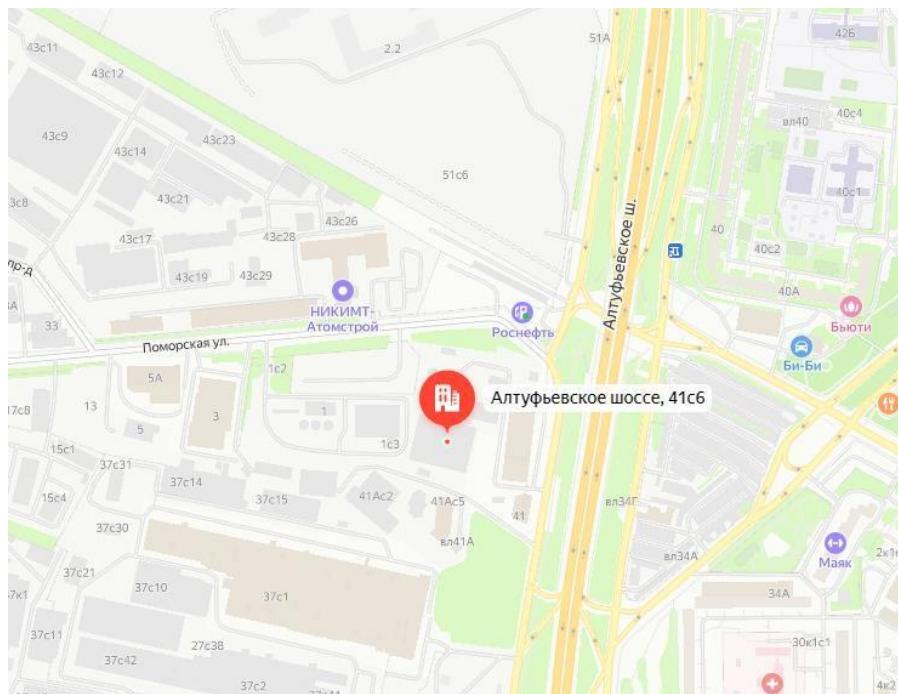
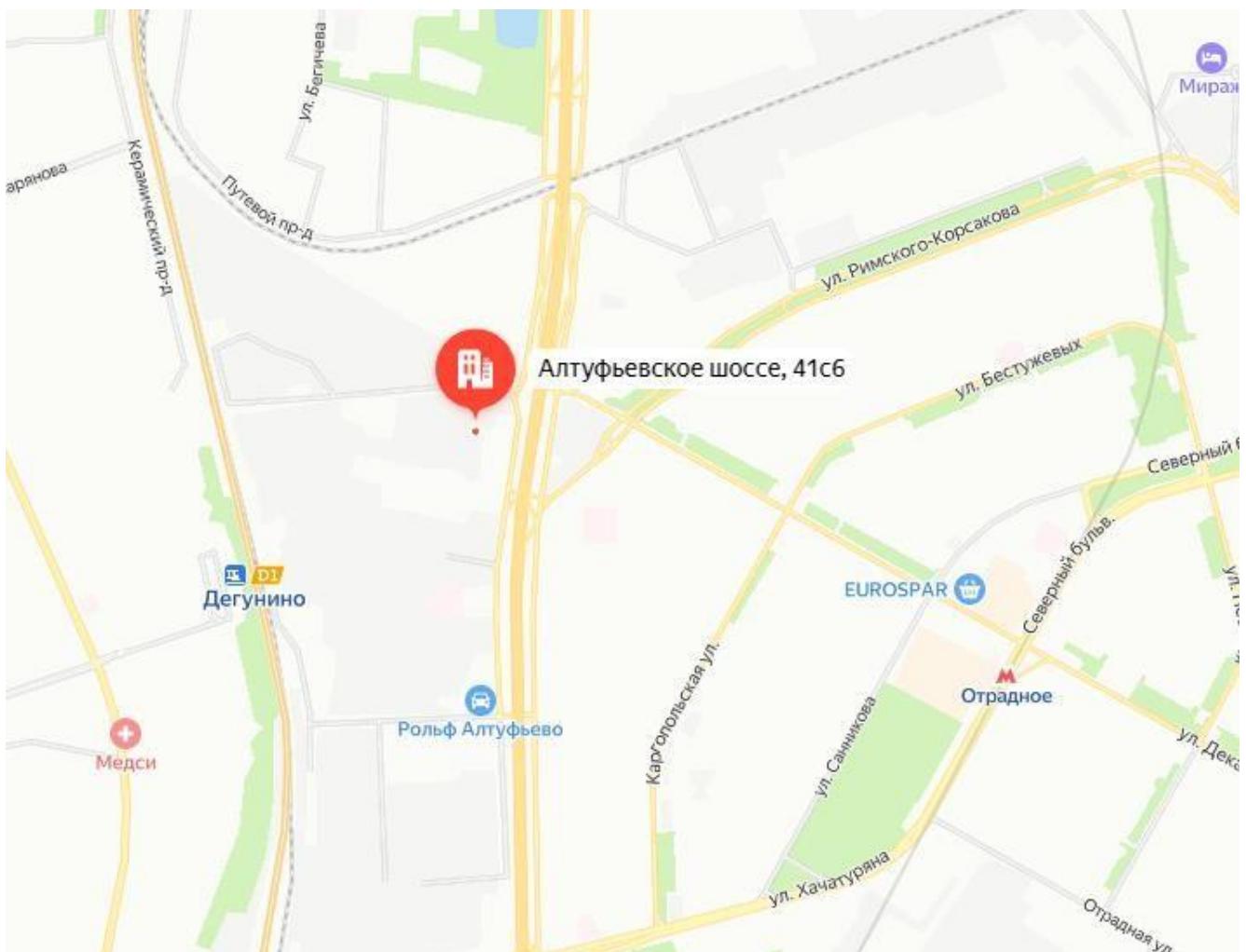


Рисунок 1 Крупномасштабная схема местоположения объекта оценки²



² Интернет-портал <http://maps.yandex.ru/>. Информация о дате размещения информации отсутствует, информация об авторстве отсутствует.

Рисунок 2 Мелкомасштабная схема местоположения объекта оценки³

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

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

Описание района месторасположения Краткая характеристика Москвы⁴

Москвá — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 692 466 чел. (2020), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации. Центр Русской православной церкви.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Географическое положение

Центр Москвы и большая часть территории внутри МКАД географически находятся в третьем часовом поясе (UTC+3); а западная часть города внутри МКАД и подавляющая часть территории Новой Москвы, а также Зеленоград — во втором (UTC+2). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время (Moscow Time Zone, MSK). С 26 октября 2014 года смещение относительно всемирного координированного времени UTC составляет +3:00; а средний астрономический полдень в центре Москвы наступает примерно в 12:30.

Административно-территориальное деление

Территориальные изменения Москвы с 1922 по 1995 годы

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границы районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических

³ Интернет-портал <http://maps.yandex.ru/>. Информация о дате размещения информации отсутствует, информация об авторстве отсутствует.

⁴ Интернет-портал <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0>.

Информация о дате размещения информации отсутствует, информация об авторстве отсутствует.

характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северовосточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской областью.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая «Новая Москва» или «Большая Москва» был реализован летом 2012 года.

Краткая характеристика Северо-Восточного административного округа г. Москвы⁵

Северо-Восточный административный округ города Москвы является одним из наиболее крупных в столице РФ. Его площадь составляет 106,7 кв. км, что занимает почти 10% на карте Москвы. Население — около 1,25 млн. человек. В состав округа входят 17 районов Москвы, основная часть которых занята жилыми постройками.

На территории СВАО г. Москвы проживает достаточно много людей — по плотности населения этот округ находится на первом месте в столице. Огромная площадь отдана под зеленые насаждения. Северная граница СВАО находится далеко за пределами МКАДа и тянется на юг до Марьиной рощи. На западе округ ограничивается Савеловским направлением Московской ЖД, а на востоке — Ярославским шоссе. На территории СВАО находится много исторических ценностей, а также объектов федерального значения. Это Останкинская телебашня и Телевизионный центр «Останкино», Главный ботанический сад Российской академии наук, Всероссийский выставочный центр и другие достопримечательности. Также здесь сосредоточено множество научных и промышленных учреждений и организаций, а также такие культурные

⁵ Интернет-портал <https://www.moscowmap.ru/okruga/svao.html>. Информация о дате размещения информации отсутствует, информация об авторстве отсутствует.

объекты, как театры, музеи, церковные храмы. Уникальной особенностью СВАО является то, что по его районам ездят абсолютно все виды московского общественного транспорта.

В Северном административном округе сосредоточено значительное количество крупных промышленных предприятий. Многие из них основаны еще прошлом веке - такие как ткацкая фабрика им. П. Алексеева, кондитерская фабрика "Большевик", косметическое объединение "Свобода". Также москвичи и гости столицы могут провести свое свободное время в различных парках и зонах отдыха (Петровский парк, Тимирязевский лес, парк Дубки, Московский ипподром).

Краткая характеристика района Отрадное⁶

Район Отрадное находится в Северо-Восточном административном округе Москвы. Общая площадь его территории составляет 10,16 квадратных километров. Количество проживающих в районе граждан превышает 168 тысяч человек при плотности населения 16614,2 человека на квадратный километр.

Эта местность ранее была известна как село Владыкино, а первое упоминания о нём в письменном виде датируется 1551 годом, где оно упоминается под названием Вельяминово. В 1620-х годах этими местами владел знаменитый герой освободительной войны князь Дмитрий Пожарский. Позже здесь была построена церковь Рождества Пресвятой Богородицы, где вёл свою деятельность в 1722 году архиепископ Псковский и Новгородский Феофан Прокопович.

В 1968 году эта местность на карте Москвы была представлена как район Владыкино. Позже здесь располагался совхоз академии имени К. А. Тимирязева «Отрадное», в честь которого и называется нынешняя административная единица.

На территории района находятся 2 станции метро: «Отрадное» и «Владыкино», а в западной части расположена платформа Московской железной дороги «Дегунино». Важнейшие транспортные путепроводы представлены Алтуфьевским шоссе, которое пересекает район с севера на юг, улицей Хачатуриана и Северным бульваром, пересекающим район с северо-запада на юго-восток.

На улице Хачатуриана был построен знаменитый комплекс традиционных религий. Также здесь имеется Центр социального обслуживания населения «Отрадное» и Муниципальное управление социальной защиты населения.

Образовательная система района Отрадное включает в себя одно высшее учебное заведение, 25 детских дошкольных учреждений для самых маленьких и 22 школы общеобразовательного уровня. Кроме того, функционируют детско-юношеский центр «Отрадное», детская музыкальная школа № 28, музыкально-эстетический центр «Аллегро», «Театральная студийная мастерская» на Олонецкой улице и театр-студия «Мел».

Социально-бытовая инфраструктура представлена множеством различных парков и сквериков для отдыха, торгово-развлекательными центрами и другими учреждениями. Имеется спортивный стадион. Одной из ветвей развития является реконструкция старых жилых массивов.

⁶ Интернет-портал <https://www.moscowmap.ru/okruga/svao/otradnoye.html>. Информация о дате размещения информации отсутствует, информация об авторстве отсутствует.

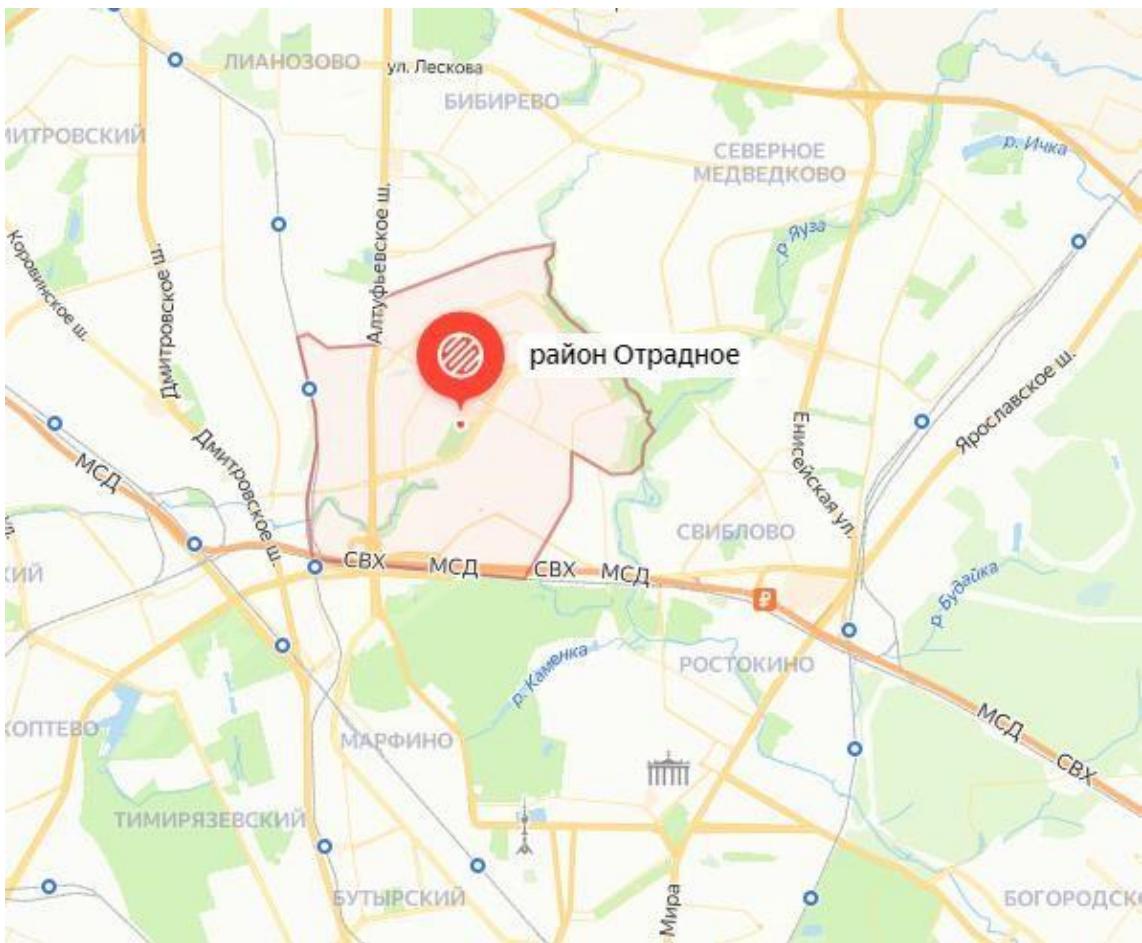


Рисунок 3 район Отрадное

8. Этапы процесса оценки

В рамках настоящего исследования Оценщик руководствовался следующей последовательностью определения стоимости объекта оценки:

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе заключен договор на проведение оценочных мероприятий. В соответствии с указанным договором задание на оценку содержит следующие положения:

Нежилые помещения общей площадью 5 854,4 кв.м., расположенные по адресу: 127410, Москва, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д. 41, стр. 6.

Целью оценки является определение рыночной стоимости величины ежемесячной арендной платы за право пользования нежилыми помещениями.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управленческих решений.

Имущественные права на объект оценки: право общей долевой собственности.

Установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится Объект оценки

На данном этапе Оценщиком был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации,

Оценщиком был проведен сбор специальных рыночных данных относящихся как к оцениваемому объекту, так и сопоставимыми с ним объектами-аналогами и их анализ. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на рынке.

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке рыночной стоимости Объекта оценки или обоснование отказа от их использования

Определение рыночной стоимости Объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки традиционно используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход к оценке;
- сравнительный подход к оценке; доходный подход к оценке.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости объекта.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки

Основываясь на результатах применения соответствующих подходов к оценке, Оценщиком были получены результаты, которые позволили прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспектив его развития.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, при составлении отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;

- принцип однозначности;
- принцип проверяемости; принцип достаточности.

9. Анализ рынка объекта оценки⁷

9.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. 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, т.е. 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:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда; 6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;

⁷ Данные Минэкономразвития <http://www.economy.gov.ru>

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. 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 - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. 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.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственные и административных учреждений; культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; религиозные объекты.

9.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКВЫ НА 1 ФЕВРАЛЯ 2024 ГОДА Г.⁸

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2023 года составила 13 104,2 тысяч человек.

Миграционный прирост в 2023 года – 36 824 человека. (Справочно: 2022 год миграционный прирост – 78 337 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за ноябрь 2023 г. - январь 2024 г. составила 7 291,5 тыс. человек, в их числе 7 181,9 тыс. человек или 98,5% были заняты в экономике и 109,5 тыс.

⁸ Источник:<https://mtuf.ru/upload/iblock/afa/afa1c8c6446a5a186072920de988514b.pdf>

человек (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу января 2024 г. составила 26 705 человек, из них 21 314 человек имели статус безработного, из них 11 185 человек получали пособие по безработице.

На конец января 2024 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,29% от численности рабочей силы.

В январе 2024 г. признано безработными 2 431 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 500 человек или в 1,2 раза). Численность трудоустроенных безработных в январе 2024 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 698 человек и составила 1 963 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 117,8%, с декабрям 2023 г. – 75,5%.

В январе 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,4%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в январе 2024 г. составила 7 201,31 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с декабрем 2023 г. на 1,8%.

Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2024 г. постановлением Правительства Москвы от 17 октября 2023 г. № 1961-ПП, составила в расчёте на душу населения – 22 662 рубля, для трудоспособного населения – 25 879 рублей, для пенсионеров – 16 964 рубля, для детей – 19 586 рублей.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2024 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2024 г. в размере 29 389 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в декабре 2023 г., по оперативным данным составила 218 636,8 рублей и увеличилась по сравнению с декабрем 2022 г. на 17,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 г. составила 109,4% к уровню декабря 2022 г.

На 1 января 2024 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 1 041 717 единиц.

В январе-декабре 2023 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 10 345,8 млрд рублей (10,0 тыс. организаций получили прибыль в размере 12 209,4 млрд рублей, 3,7 тыс. организаций – убыток на сумму 1 863,6 млрд рублей).

На 1 января 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 90 983,9 млрд рублей, из неё просроченная – 1 875,5 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 января 2023 г. – 2,2%, на 1 декабря 2023 года – 1,9%).

Кредиторская задолженность на 1 января 2024 г. составила 44 469,1 млрд рублей, из неё просроченная – 1 731,9 млрд рублей или 3,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 января 2023 г. – 4,3%, на 1 декабря 2023 г. – 3,5%).

Дебиторская задолженность на 1 января 2024 г. составила 40 761,4 млрд рублей, из неё просроченная – 1 812,8 млрд рублей или 4,4% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 января 2023 г. – 3,9%, на 1 декабря 2023 г. – 4,6%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2024 г. составила 8,3 млн рублей и по сравнению с 1 январём 2024 г. уменьшилась на 2,4 млн рублей (77,2%).

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6–12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

Снижение цены в процессе торгов

Применяются корректирующие коэффициенты на торг, так как продавец всегда уступает в цене при продаже. Корректировка берется из Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №21) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научнопрактический Центр Профессиональной Оценки".

Местоположение

Местоположение - один из важнейших факторов, влияющих на цену предложения объектов, как жилой, так и коммерческой недвижимости

Удаленность от метро

Удаленность от метро влияет на рыночную стоимость, чем ближе к метро находится объект недвижимости, тем он стоит дороже. Корректировка рассчитывалась на данных специалистов недвижимости.

Общая площадь

Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. При подборе аналогов их площадь различалась с объектом оценки. Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов недвижимости стоимость 1 м², как правило, уменьшается. Корректировка вносилась по данным Справочника оценщика недвижимости, Том 1, под.ред Лейфер Л.А. 2017 г. Нижний Новгород

Внутренняя отделка

Внутренняя отделка помещений и физическое состояние помещения Корректировка принимается по данным исследования Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»: «Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, методом массовой оценки». Коэффициент состояния определяется по следующей таблице.

Коэффициент состояния K_4 определяется по следующей таблице:

Состояние	Торг.	Офисы	Склады
«Евростандарт»	1,11	1,11	1,23
Отличное	1,08	1,09	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,92	0,90	0,91
Неудовлетворительное	0,91	0,89	0,86

Рисунок 4

Этаж расположение

Наиболее престижными являются помещения, расположенные на 1 этаже, чем на 2-м этаже и выше, а также в подвале и цоколе. Корректировка вносилась по данным Справочника оценщика недвижимости, Том 1, под.ред Лейфер Л.А. 2017г. Нижний Новгород.

Дата оценки/дату предложения

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях, неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли- продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Рынок складской недвижимости 2023⁹

Склады – устойчивый и перспективный сегмент на рынке коммерческой недвижимости. Они всегда востребованы производителями, ритейлерами и компаниями, работающими в других сферах, а доступные свободные площади сегодня не покрывают растущего спроса.

Кратко о мировом рынке складской недвижимости

На мировом рынке ожидается, что в ближайшие годы с 2024 по 2027 гг., ключевые секторы складского хранения, связанные с производством, розничной торговлей, здравоохранением, строительством, автомобилестроением, технологиями и т. д., будут демонстрировать непрерывный рост. Кроме того, ожидается увеличение спроса со стороны сектора электронной коммерции. Покупки через Интернет приобрели популярность и стали доступны практически для всех типов клиентов. Появление онлайн-покупок создало огромный спрос на складские площади как в развитых, так и в странах с развивающейся экономикой. Кроме того, в связи с ростом популярности замороженных продуктов также растет спрос на холодильное складирование и хранение. Это можно объяснить тем фактом, что замороженные продукты легко приготовить, они полезны для здоровья и легко доступны на рынке. Кроме того, последние достижения в области информационных технологий и транспорта также оказывают положительное влияние на рынок складирования и хранения. Более широкое использование носимых устройств, датчиков, радиочастотных идентификационных меток и т. д. также делает хранение и транспортировку товаров более эффективными.

В 2021 году мировой рынок складского хранения и хранения достиг 451,9 млрд долларов США, в 2023 году – 544,3 млрд долл. США, а к 2027 году рынок достигнет 805,6 млрд долларов США, демонстрируя среднегодовой темп роста 4,9 % в течение 2024-2027 гг.

Рынок складской недвижимости в России

В 2023 году рынок складской недвижимости в России столкнулся с серьёзными трудностями. Основная проблема заключалась в том, что количество свободных складских помещений снизилось до рекордно низкого уровня. Это обстоятельство неизбежно повлияло на рост арендных ставок. Сейчас важно понять, почему возник этот дефицит и какие перспективы ждут складской сегмент в 2024 году.

Складских площадей, доступных к аренде/продаже, сейчас почти нет. Все мощности терминалов используются максимально. Эта тенденция наблюдается с конца 2022 года. Причины кроются в необходимости организации хранения товаров, которые массово ввозятся благодаря параллельному импорту. Ранее поставки были регулярными, и потребность в формировании таких складских запасов отсутствовала. Сейчас же бизнес работает по принципу «все впрок».

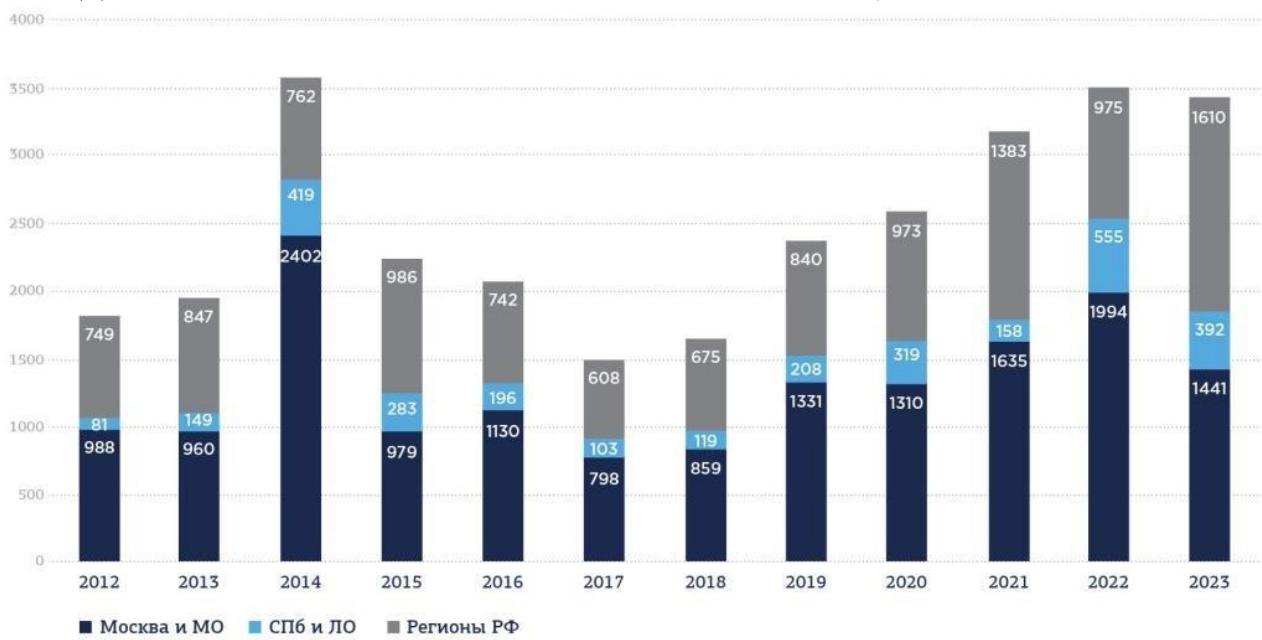
Есть и другие причины. На рынке сейчас нет новых объектов, вводимых в эксплуатацию, объем инвестиций в эту сферу пока меньше в сравнении с финансированием до 2022 года.

Строительство сейчас обходится намного дороже, а вопросы оснащения и вовсе являются отдельной проблемой, поскольку многие виды оборудования невозможно ввезти в страну.

Так, по итогам 2023 года в России было введено почти 3,5 млн. м² с общим объемом площадей более 42 млн. м². Наблюдается увеличение объема ввода складской недвижимости в регионах России, почти в 1,6 раз больше показателей прошлого года, и снижение в Московском регионе и Санкт-Петербурге.

⁹ <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/tynok-skladskoy-nedvizhimosti-2023/> (Дата публикации: 12.02.2024 г.)

Рис.1. Динамика объема ввода складских площадей в России, тыс. м²



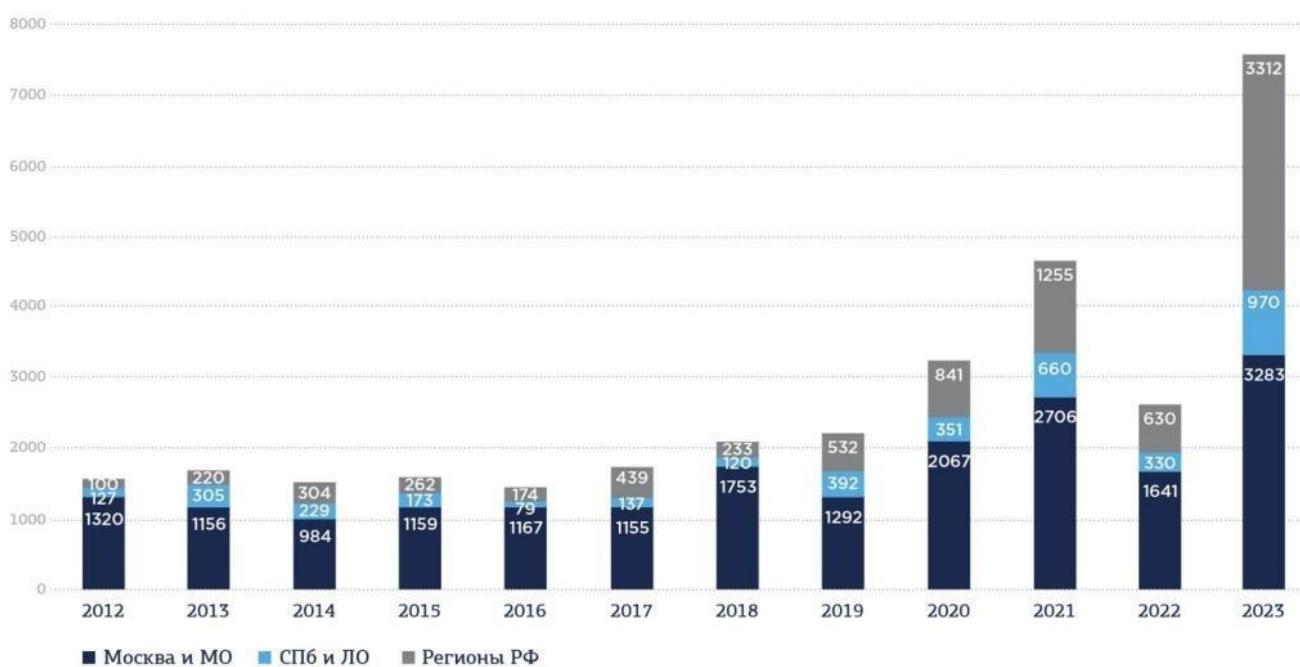
Источник: Минпромторг

По итогам 2023 года совокупный объем купленных и арендованных складских площадей по всей России составил более 6 млн кв. м, что является максимальным значением за всю историю складского рынка и в 2,5 раза превышает показатель прошлого года.

Предыдущее пиковое значение было установлено в 2021 году, когда спрос достиг 4 млн кв. м, что в 1,5 раза меньше нового рекорда.

Объем сделок по итогам 2022 года составил более 2,6 млн. м², в 2023 году данный показатель вырос до 6,1 млн. м² по данным Минпромторга, до 6,5 – 7,2 млн. м² по данным различных аналитических агентств.

Рис. 2. Динамика объема сделок со складскими площадями в России, 2012-2023 гг., тыс. м²



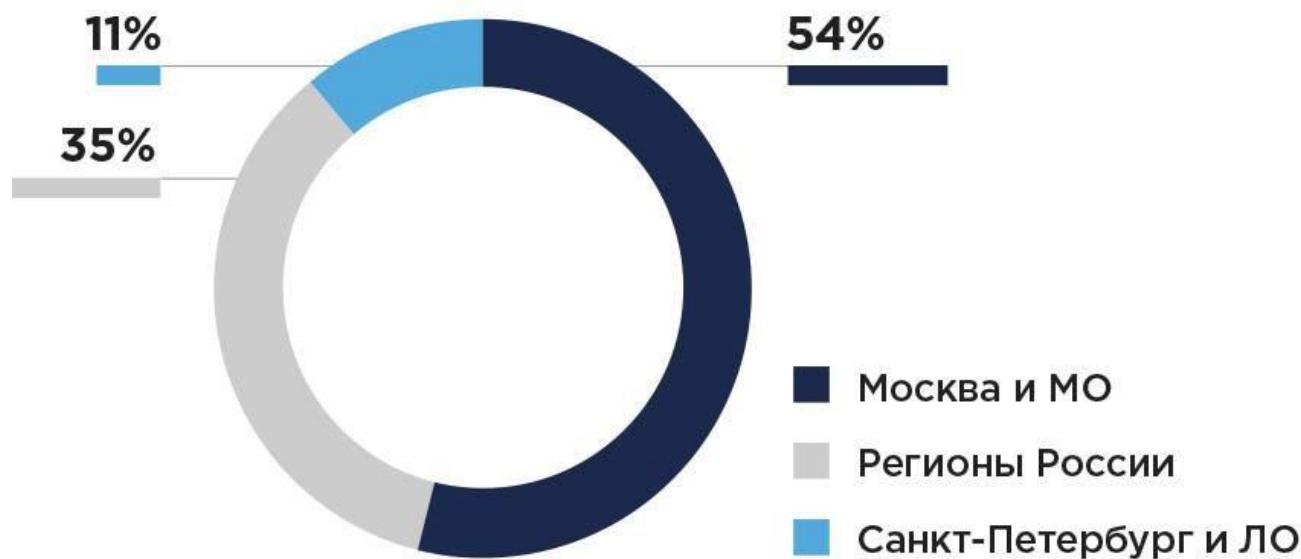
Источник: Минпромторг

На рынке крупных городов традиционно выделяются следующие типы объектов складской недвижимости в зависимости от их класса:

- класс А: одноэтажное здание из высококачественных материалов, высота потолков от 12 м, антипылевое покрытие полов, автоматическая система пожаротушения, регулируемый температурный режим, тепловые завесы на воротах, автоматические ворота докового типа, гидравлический пандус, кондиционирование, система охранной сигнализации и видеонаблюдение, офисные площади, оптико-волоконные телефонные линии, большая зона парковки для всех видов автомобилей, удобная транспортная доступность. Это, как правило, новые здания со стеллажным хранением, что позволяет использовать в подобных объектах полный спектр современных технологий по хранению и обработке разных типов грузов;
- класс В: одно- или многоэтажное капитальное здание, высота потолков 4-10 м, пол – асфальт или бетон без покрытия, пожарная сигнализация и система пожаротушения, пандус для разгрузки, офисные помещения, телефонные линии, охрана, территория для маневрирования автотранспорта. Из-за низких потолков, которые не позволяют поставить современное стеллажное оборудование, есть ограничения по использованию современных складских технологий обработки грузов;
- класс С: капитальные производственные помещения или утепленные ангары, высота потолков от 3,5 м, пол – асфальт или бетонная плитка, ворота на нулевой отметке, автомашина заходит внутрь помещения. Характеристики зданий не позволяют обрабатывать складируемые грузы;
- класс D: подвальные помещения, неотапливаемые производственные помещения или ангары, открытые складские площадки.

По итогам 2023 года общий объем качественного складского предложения (класса А, В) по всей России (вкл. Московский регион, Санкт-Петербург и Ленинградскую область) составляет 45,7 млн кв. м. Из них 54% (или 24,5 млн кв. м) приходится на Московский регион, 11% (5,1 млн кв. м) - на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, 35% (16,1 млн кв. м) - на остальные регионы России.

Рис.3. Распределение предложения качественной складской недвижимости России



Источник: <https://logistics.ru>

Рынок складской недвижимости в Московском регионе. Москва и область занимают порядка 54% в общем объеме спроса за период 2022-2023 гг. (более 23 млн кв. м от общего числа всех складских площадей России).

Прошедший год на рынке складской недвижимости Московского региона показал внушительные рекорды.

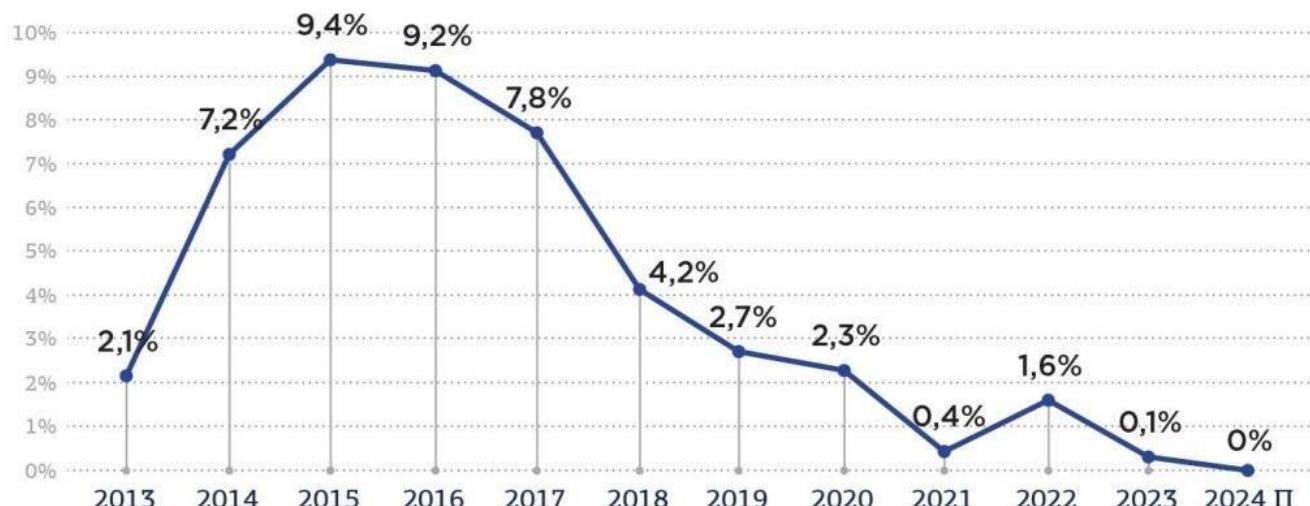
В 2023 г., спрос на складскую недвижимость в Московском регионе достиг исторически рекордных 3 283 тыс. кв. м. Впечатляющий рост в значительной степени объясняется реализацией отложенного спроса, скопившегося из-за низкой деловой активности в 2022 г., а также ростом востребованности со стороны ключевых потребителей рынка. Данные результаты превысили показатель предыдущего года в 2,4 раза, и, в ответ на всплеск спроса, практически все доступные свободные площади на рынки были заняты.

Показатели	2021	2022	Таблица 1. Основные показатели рынка складской недвижимости в Москве
	2023		
Общее предложение, тыс. кв. м	20089	21746	23 201
Ввод, тыс. кв. м	1 635	1 994	1441
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	2 706	1641	3 283
Вакантность, %	1,1	2,9	0,1
Ставка аренды, руб./кв. м/год	5 860	5 800	8 500

Источник: <http://elitearenda.ru/o-kompanii.htm>

Вместе с ростом спроса, рынок столкнулся с критическим дефицитом свободных площадей. Объем вакантных складских помещений упал до уровня 2012 г. - всего 90 тыс. кв. м, что составляет всего 0,1% от совокупного предложения. Снижение показателя с начала года составило 1,5% п. п.

Рис.4. Доля свободных складских площадей в Московском регионе, %



Источник: данные NF Group, <https://nikoliers.ru> Дефицит обусловлен несколькими обстоятельствами:

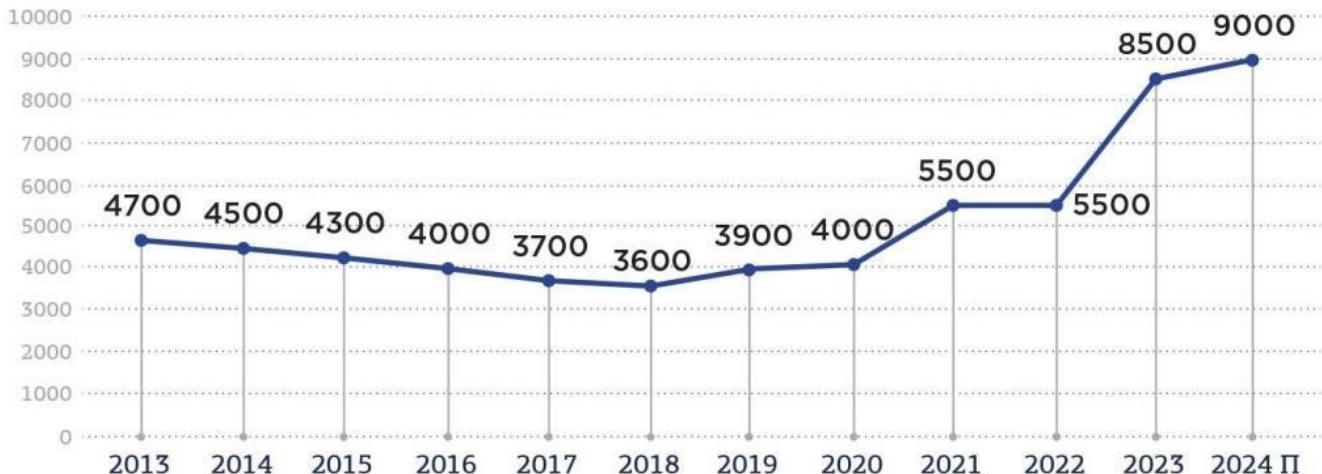
- темпы нового строительства недостаточны из-за высокой ключевой ставки, из-за которой сейчас крайне сложно брать кредиты на девелоперские проекты, либо их строительство становится настолько дорогим, что инвестирование просто невыгодно;
 - сделки по аренде строящихся объектов часто заключаются ещё до их ввода в эксплуатацию, эти площади даже не выходят на рынок (built-to-suit проекты);
-
- объём предложений субаренды сократился до минимума (он составляет около 0,1%) и фактически не влияет на ситуацию.

Темпы ввода новых складских помещений не могут полностью удовлетворить текущие растущие потребности клиентов. Большинство введенных в эксплуатацию объектов выходят на рынок практически полностью заполненными, что еще более усугубляет проблему дефицита.

В условиях продолжающейся нехватки свободных складских площадей ставки аренды формируются на основе будущих предложений о высвобождении. К концу 2023 года средняя ставка аренды достигла отметки в 8 500 рублей за квадратный метр в год (triple net), что означает увеличение этого показателя на 55% с начала года. Предпосылок для снижения ставки в 2024 году нет, по консервативному прогнозу к концу 2024 года она составляют 9 000 рублей за квадратный метр в год (triple net).

Рис. 5. Средний уровень арендной ставки складской недвижимости в Московском регионе, тыс.

руб.



Источник: данные NF Group, <https://nikoliers.ru>

По итогам 2023 г. объем нового строительства составил 1 441 тыс. кв. м, что на 14% уступает объему, достигнутому в предыдущем году. Таким образом, суммарный объем складского предложения на рынке складской недвижимости Московского региона превысил отметку в 23 млн кв. м.

В разрезе нового предложения преобладают объекты спекулятивного формата, чья доля составила 58%. Среди наиболее крупных объектов, введенных в эксплуатацию в 2023 г., можно выделить многоэтажный складской комплекс «PNK Парк МКАД-М4» (129 тыс. кв. м), а также

два корпуса 2-го этапа складского комплекса Wildberries в Электростали суммарной площадью 170 тыс. кв. м.

В условиях острой нехватки предложений на рынке клиенты с крупными запросами все чаще обращают внимание на форматы build-to-suit. Объем сделок BTS составил 979 тыс. кв. м, что представляет 38% по итогам 2023 года, в сравнении с 11% в 2022 году, и к 2024 году может достичь рекордных 85%. В следующем году ожидается умеренное замедление объема сделок по аренде и продаже с сокращением до уровня 2,6–2,8 млн. кв. м. Несмотря на это снижение, индикатор остается на высоком уровне, подчеркивая активное развитие рынка складской недвижимости.

К слову, объем существующего качественного предложения объектов формата light industrial увеличился в два раза по сравнению с итоговым показателем 2022 г. и составил 362 тыс. кв. м, что эквивалентно 1,6% от совокупного складского предложения Московского региона. При этом более половины существующего объема находится на расстоянии до 5 км. В 2024 г., при условии завершения реализации планируемых и строящихся проектов, объем рынка light industrial в Москве может перешагнуть отметку в 1,2 млн кв. м. **Рис. 6. Типы сделок со складской недвижимостью в Московском регионе, %**



Источник: данные NF Group, <https://nikoliers.ru>

По итогам 2023 г. объем инвестиций в складскую недвижимость России достиг 61 млрд руб., что на 15% превышает результат 2022 г. Более 50% инвестиций пришлось на складские объекты Московского региона. Процесс продажи активов иностранных компаний российским инвесторам продолжается. Один из примеров – продажа СК FM Logistic в Дмитрове по схеме sale-leaseback. При этом наблюдается укрепление тренда использования коллективных инвестиций в высококачественные объекты складской недвижимости. В условиях повышенного спроса со стороны арендаторов, дефицита предложений и роста арендных ставок, инвестиционные фонды предлагают привлекательные показатели доходности для частных инвесторов, включая физических лиц. Управляющие паевыми фондами активно осуществляют поиск объектов для инвестиций, преимущественно в качественные спекулятивные комплексы со

стабильным арендным доходом. Также в фокусе внимания находятся объекты, предназначенные для федеральных розничных сетей, маркетплейсов и логистических компаний.

На сегодняшний день рынок складской недвижимости в Москве характеризуется диапазоном ставок капитализации в пределах 10,5–12%. Данный диапазон свидетельствует о текущей оценке рыночной доходности вложений в складские объекты в столичном регионе.

Привлечение инвестиций

Однако, по состоянию на конец января 2024 года отмечается постепенное снижение доли Московского региона в совокупном объеме ввода складской недвижимости в России, что вызвано активной экспанссией представителей сегментов электронной коммерции и классического ритейла в регионы с целью расширения зоны своего оперирования в стране. Наибольший спрос (34%) фиксируется со стороны представителей сферы электронной коммерции - Ozon, Wildberries и «ВсеИнструменты.ру». Также активно наращивают свои складские мощности производственные компании (19%) и продуктовые сети (17%).

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) отражает мнение оценщика, основанное на всеобъемлющем анализе рынка.

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете в соответствии с Федеральными стандартами оценки, подразумевает такое использование, которое из **всех рациональных, физически осуществимых, финансово оправданных, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.**

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования Объекта оценки следующим критериям:

- ✓ **физическая осуществимость:** рассмотрение физически возможных для данного участка способов использования;
- ✓ **юридическая допустимость:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- ✓ **финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу земельного участка;
- ✓ **максимальная эффективность** (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, юридически допустимых и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект используется по своему разрешенному назначению, юридической возможности иного использования у Собственника объекта оценки нет.

Исходя из вышесказанного, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки не производится, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта считается его текущее использование.

11. Определение стоимости объекта

11.1 Обоснование использования подходов к оценке

Рыночная стоимость недвижимости формируется на основании оценки стоимости с помощью доходного, затратного, сравнительного подходов.

Доходный подход	<p>Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта равна текущей стоимости всех будущих выгод от владения объектом.</p>
Сравнительный подход	<p>Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.</p> <p>Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец не захочет получить за объект стоимость меньшую, чем получают другие продавцы.</p> <p>В соответствии с данным подходом величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости является средняя цена продаж аналогичных объектов, зафиксированных рынком, с учетом корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.</p>
Затратный подход	<p>Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки.</p> <p>Согласно п.20 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки» от 20.05.2015 г. №297, «оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов», так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объекта оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.</p> <p>Каждый из трех рассмотренных подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов.</p>

Затратный подход

Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки. При оценке величины ежемесячной арендной платы, данной подход не применяется.

Сравнительный подход

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. При наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный покупатель не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение имущества, аналогичного по своим характеристикам, качеству и полезности. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

Аналог объекта оценки – это объект гражданских прав, близкий по свойствам, определяющим его стоимость, к объекту оценки. Под рыночными ценами объектов–аналогов понимаются цены сделок, цены предложения или спроса в зависимости от доступной информации. Элемент сравнения - характеристики объекта оценки, объектов-аналогов и сделок с ними, которые влияют на их стоимость и цену.

Сравнительный подход может быть реализован двумя основными методами: статистического моделирования и сравнительного анализа сделок (оферты). Метод статистического моделирования предусматривает построение соответствующих зависимостей стоимости объектов от ценообразующих факторов в виде элементов сравнения объекта и характеристик среды функционирования подобных объектов методами регрессионного и корреляционного анализов, позволяющих получить статистические зависимости между параметрами (стоимостью и ценообразующими факторами). Метод сравнительного анализа сделок основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, недавно проданными или предложенными к продаже на рынке, с внесением корректировок по тем параметрам, по которым оцениваемый объект и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Если имеется большой массив данных о сделках или предложениях по подобным объектам, можно прибегнуть к методу статистического моделирования. Если сделки или предложения по сопоставимым объектам единичны, как в случае с объектом оценки данного отчета, должен применяться метод сравнения продаж или предложений с последующей корректировкой цены сделки или предложения на соответствующую величину поправки.

Выводы по применению сравнительного подхода.

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. Оценщиком был проанализирован рынок аналогичных объектов и были подобраны наиболее приближенные по основным ценообразующим характеристикам объекты-аналоги. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов аналогов. Поэтому для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта Оценщик считал целесообразным применять сравнительный подход.

Доходный подход

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

При оценке величины ежемесячной арендной платы, данной подход не применяется.

В соответствии с ФСО "В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса

определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки".

11.2 Расчет рыночной стоимости Объектов оценки с использованием сравнительного подхода.

Подбор аналогов для сравнительного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

В его основе лежит прямое сравнение оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами, которые были проданы или выставлены на продажу. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом существенных параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход учитывает:

- спрос и предложение (цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке – покупатели представляют на рынке сторону «спрос», а продавцы – «предложение»; если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению, если спрос низок, то цены снижаются);
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса на рынке, однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются: рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений, точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);
- замещение (замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);
- внешние факторы (положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость; так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, внешние факторы становятся первостепенными при анализе стоимости).

При использовании сравнительного подхода с применением метода сравнения продаж оценщиком были предприняты следующие шаги:

- Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки. Проверка аналогов проводилась с использованием метода «Mystery Shopping» («тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключается в телефонном общении с представителями продавцов, в ходе которого уточняются цены предложения, основные

ценообразующие факторы, возможность предоставления скидок и другие подробности относительно объектов сравнения.

- Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход оценщик счел оправданным потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оferта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости нежилых помещений.

В качестве объектов-аналогов были отобраны нежилые помещения, используемые под аналогичные цели, схожие с объектом оценки по своим архитектурно-планировочным решениям, физическому состоянию, инженерным коммуникациям и другим ценообразующим характеристикам. Результаты расчета итоговой рыночной стоимости объекта оценки представлен в следующей таблице.

Таблица 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект экспертизы	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	27.03.2024	Актуально на дату проведения оценки	Актуально на дату проведения оценки	Актуально на дату проведения оценки
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 41, стр. 6	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., 35А	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 29С2	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 37С15
Расположение	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД
Материал стен	панель	кирпич	сэндвич-панель	кирпич
Назначение помещения	склад	склад	склад	склад
Этаж расположения помещения, этажность	2	3	1	1
Общая площадь, кв. м.	5854,4	320	2300	1000
Планировка	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	да	да	да	да
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, водоотведение.	Электричество, водоснабжение, водоотведение.	Электричество, водоснабжение, водоотведение.	Электричество, водоснабжение, водоотведение.
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/299504109/	https://www.cian.ru/rent/commercial/299515709/	https://www.cian.ru/rent/commercial/299021708/
Цена аренды объекта недвижимости, руб. в месяц	–	295 000	2 875 000	990 000
Цена аренды объекта недвижимости, руб./кв. м. в месяц	–	921,9	1250,0	990,0
Определение рыночной стоимости				
Описание вносимых корректировок				

на уторговывание, %	-7,04	-7,04	-7,04
на материал стен, %	-2	0	-2
на местоположение, %	0	0	0
на этаж расположение помещения в здании, %	0	0	0
на общую площадь помещений, %	0	0	0
на состояние внутренней отделки помещений, %	0	0	0
на тип объекта недвижимости, %	0	0	0
сумма вносимых корректировок, %	-9,04	-7,04	-9,04
сумма по модулю корректировок без учета торга, %	0	2	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в месяц	839	1 162	901
Ввесовые коэффициенты	0,40	0,20	0,40
Рыночная арендная ставка объекта ценки, руб./кв.м. в месяц		928	

Описание вносимых корректировок

Оценщик допускает, что иные отличия объекта оценки и объектов-аналогов, на которые не вносятся корректировки, не оказывают существенного влияния на стоимость.

Корректировка на торг

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	12,50	7,04	18,05

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-Group». Москва, 7-е издание 01.01.2024 г.

Оценщиком принята корректировка на торг в размере 7,04%.

Корректировка на материал стен

6. Материал стен

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного и/или бетонного производственного/ складского объекта	0,98	0,95	1,02
Отношение удельной цены / арендной ставки кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта из дерева	1,45	1,30	1,60
Отношение удельной цены / арендной ставки кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта из металла и/или профлиста (без утеплителя)	1,30	1,20	1,39

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-Group». Москва, 7-е издание 01.01.2024 г.

Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила -2%.

Корректировка на местоположение

Корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь помещений

Корректировка не применялась, так как помещение сдаётся

блоками. Корректировка на состояние отделки помещений

Ввод поправки не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка не применяется.

По прочим характеристикам объекта оценки и аналогов, определяющим рыночную стоимость, существенных расхождений не выявлено, корректировка не требуется.

Рыночная стоимость величины ежемесячной арендной платы за право пользования 1 кв.

м в месяц нежилыми помещениями, общей площадью общей площадью 5 854,4 кв. м, расположенными по адресу: 127410, Москва, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д. 41, стр. 6,

по состоянию на 27 марта 2024 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

928 (Девятьсот двадцать восемь) рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

Заключительным элементом аналитического исследования ценных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи примененных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату проведения оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Применимость подхода к оценке подобных объектов согласно сложившемся в мире принципам и стандартам оценки, мировой оценочной практике;
2. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
3. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
4. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
5. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В связи с тем, что при оценке применялся один подход, согласование не требуется.

Таблица 7.Согласование результатов оценки здания.

№ п/п	Наименование показателя	Сравнительный подход
1	Результат оценки по подходу, руб.	928
2	Удельный вес подхода к оценке	1
3	Вклад результата оценки в итоговую стоимость, руб.	928
	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.	928

Таким образом, рыночная стоимость величины ежемесячной арендной платы за право пользования 1 кв. м в месяц нежилыми помещениями, общей площадью общей площадью 5 854,4 кв. м, расположенными по адресу: 127410, Москва, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д. 41, стр. 6, по состоянию на 27 марта 2024 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

928 (Девятьсот двадцать восемь) рублей.

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной

оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

Таким образом, рыночная стоимость величины ежемесячной арендной платы за право пользования нежилыми помещениями, общей площадью общей площадью 5 854,4 кв. м, расположенными по адресу: 127410, Москва, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д. 41, стр. 6, по состоянию на 27 марта 2024 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет, за 1 кв. м в месяц с НДС:

928 (Девятьсот двадцать восемь) рублей.

Оценщик

Бондин А.М.

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Нормативные документы

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона № 108-ФЗ от 30 июня 2008 г.);
- ФСО I: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- ФСО II: Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- ФСО III: Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- ФСО IV: Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- ФСО V: Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- ФСО VI: Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- ФСО-7: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015)

2. Методическая литература

- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В. Каминский, Ю.И. Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- .М. Калинин, С.Д. Сокова «Оценка технического состояния зданий» ИНФРА-М, 2009 г. □ Рутгайзер В.М. «Оценка стоимости Бизнеса», Финансовая академия при правительстве РФ, М.2008
- Оценка бизнеса для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.

3. Другие источники информации

- Журнал «Эксперт»;
- Информационное агентство РосБизнесКонсалтинг;
- Центральный Банк РФ;
- Госкомстат РФ;
- Материалы сети Интернет.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



ДИПЛОМ

о професиональной переподготовке

ПП № 988351

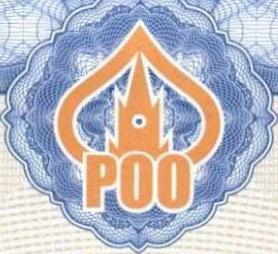
Настоящий диплом выдан Бондину Андрею Михайловичу
в том, что он(а) с „28“ апреля 2006г. по „01“ декабря 2006 г.
протекла(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ "Московской
финансово-промышленной
академии (МФПА)"
по программе профессиональной переподготовки
„Оценка стоимости предпринятия
(бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от 01 “декабря 2006 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Бондину Андрея
на ведение профессиональной деятельности в сфере ...
оценки
(бизнеса)

Состоимся 11 декабря 2006 г.
Город ...Москва

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования
«Московская финансово-промышленная академия»
Генеральный директор

Регистрационный номер 517



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Оценщик:

Бондин Андрей Михайлович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 519038246440

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

22 августа 2007 года, регистрационный № 000700

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент

Ю.В. Козырь



0000278 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023636-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бондину Андрею Михайловичу

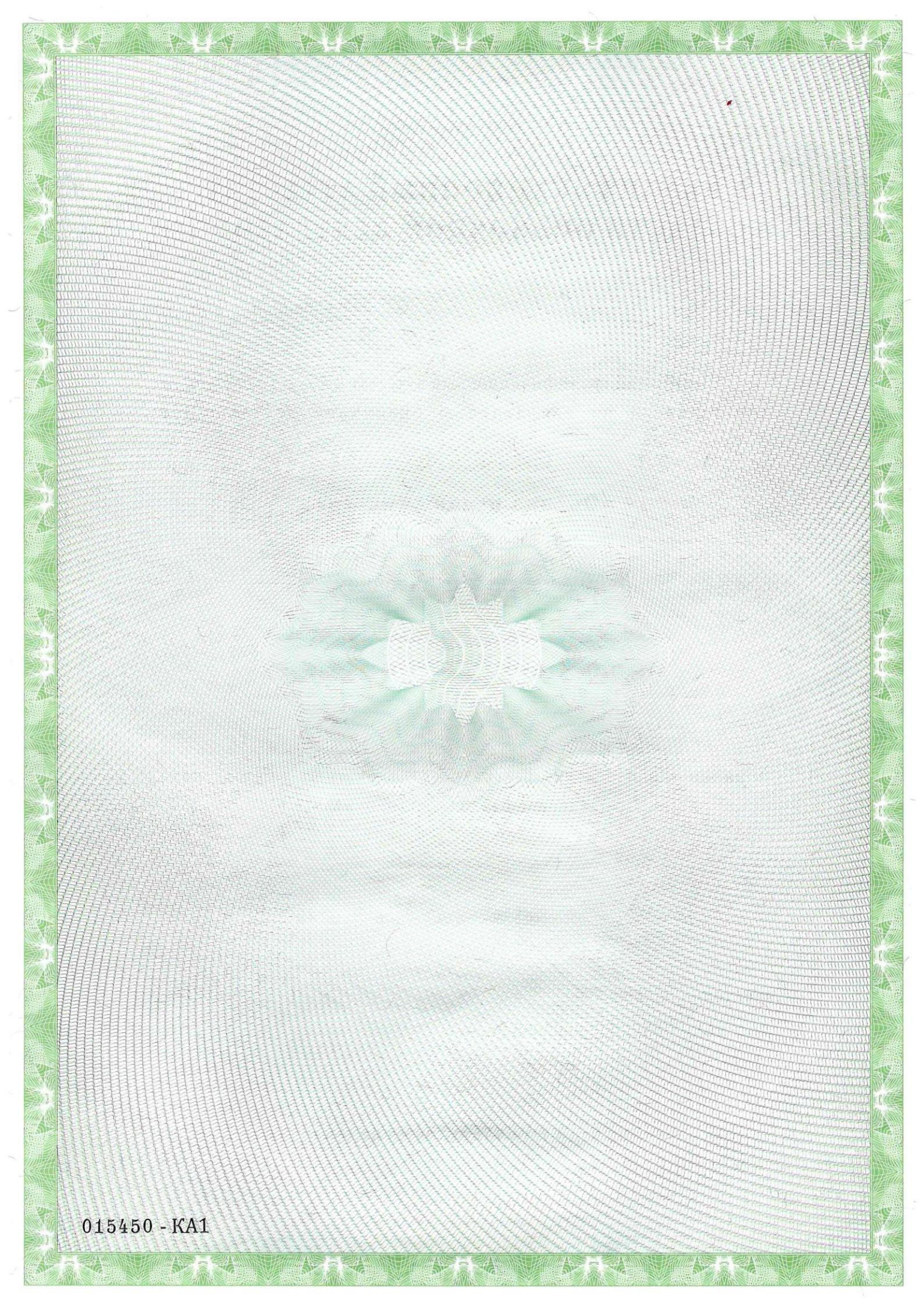
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.



015450 - KA1



ПОЛИС №42/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 42/2024/СП134/765 от 29.01.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Бондин Андрей Михайлович (ИНН 519038246440)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единообразно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «10» февраля 2024 г. по «09» февраля 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(Комарница М.И.)

Страхователь:
Бондин Андрей Михайлович


(Бондин А.М.)



**ПОЛИС № 41/2024/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 41/2024/СП134/765 от 29 января 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Профсервис» (ИНН 8602147372)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115162, г. Москва, р-н Якиманка, ул. Мытная, д. 44, стр. 12, пом. 3.06
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «10» февраля 2024 г. по «09» февраля 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

Страхователь:
ООО «Профсервис»

Генеральный директор

(подпись)
М.П.
«29» января 2024 г.

(Комарницкая М.И.)

(Бондин А.М.)

(подпись)
М.П.

«29» января 2024 г.