

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№

Объект оценки:

Дата Отчета:

Дата оценки:

В соответствии с Договором № от мы провели оценку недвижимого имущества:

Оценка проведена по состоянию на.

Визуальный осмотр объекта проводился года.

Дата составления отчета:.

Срок между датой определения стоимости и датой составления отчета: с по.

**В результате проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что по состоянию на
СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА - составляет (округленно, без НДС):**

,

в том числе:

**СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА составляет
(округленно, НДС не облагается):**

,

**СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ УЛУЧШЕНИЙ составляет (округленно, без
НДС):**

Полная характеристика объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Прайм консалтинг»

_____ Бабаев Н.М.

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ	3
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:.....	5
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
4. ВВЕДЕНИЕ.....	7
4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	7
4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
4.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
4.4 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	8
4.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
4.6 ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ	9
4.7 ДАТА ОЦЕНКИ	9
4.8 СРОК ЭКСПОЗИЦИИ	9
4.9 ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ.....	9
4.10 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	9
4.11 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	10
4.12 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
4.13 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ	11
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
5.1 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	15
7. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	17
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
8.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР – НОЯБРЬ 2019 ГОДА.....	18
8.2 РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ – ИТОГИ 3 КВАРТАЛА 2019 ГОДА 18	18
8.3 ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. ИТОГИ III КВАРТАЛА 2019 ГОДА.....	19
8.4 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ИТОГИ 3 КВАРТАЛА 2019 ГОДА.....	20
8.5 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ – 2019 ГОД.....	21
8.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	25
9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	32
9.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	32
9.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	33
9.3 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	34
10. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ.....	35
10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	35

10.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	47
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	61
12. ПРОВЕРКА НАЛИЧИЯ ОБЕСЦЕНЕНИЯ АКТИВА	63
13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	64
14. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	65
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	66
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ СТРАНИЦ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ	68
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	72
19. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ	73

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

ООО «Прайм консалтинг» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта оценки, а также не учитывала возможное присутствие в строительных материалах и в окружающем земельном участке токсичных, вредоносных и зараженных веществ или различных электромагнитных и других излучений в этом районе.

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.
2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
4. Результат оценки относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
7. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
9. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
11. Заказчик заранее обязуется освободить исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
12. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
13. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

Специальные допущения

Дата проведения визуального осмотра оцениваемого объекта: года. Оценка проведена при допущении, что с 31 декабря 2019 года по 17 января 2020 года состояние оцениваемого имущества оставалось неизменным.

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения об объекте оценки	
Объект оценки:	
Местоположение объекта оценки:	
Оцениваемые права:	
Обременения:	
Правоустанавливающие документы на объект оценки:	
Собственник	
Сведения об отчете	
Основание для проведения исполнителем оценки объекта оценки:	Договор № от между и ООО «Прайм консалтинг»
Вид определяемой стоимости:	
Цель оценки:	
Задачи оценки:	
Дата проведения оценки объекта оценки:	
Дата определения стоимости объекта оценки	
Дата составления отчета:	
Срок проведения оценки:	
Порядковый номер отчета:	
Курс доллара США на дату оценки	
Результаты расчетов для объекта оценки: нежилое здание общей площадью, расположенное на земельном участке общей площадью по адресу:	
Результаты примененных подходов:	Сравнительный подход: Доходный подход Затратный подход
Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого объекта, округленно:	, без НДС в том числе: справедливая (рыночная) стоимость земельного участка составляет (округленно, НДС не облагается); справедливая (рыночная) стоимость улучшений составляет (округленно, без НДС):
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается

4. ВВЕДЕНИЕ

4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью настоящей оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости.

Термин "Рыночная стоимость", используемый нами в этом отчете, определяется следующим образом:

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

Одна сторона не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.

- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
- Объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Понятие рыночной стоимости приведено в статье №3 действующего закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ».

Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости":

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

4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки - договор № от между и ООО «Прайм консалтинг».

- а) объект оценки -;
- б) состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей –
- в) имущественные права на объект оценки -;
- г) цель оценки -;
- д) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения -. Отчет об оценке может быть использован Заказчиком только для определенных целей, указанных в задании на оценку;
- е) вид стоимости -;
- ж) дата оценки -;
- з) срок проведения оценки - с по;
- и) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка - от оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Другие допущения и ограничения формулируются оценщиком исходя из специфики объекта оценки, и указываются в соответствующей главе отчета об оценке (см. главу 2 настоящего отчета: «Допущения и ограничительные условия»);
- к) права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: объект оценивается на уровне права собственности;
- л) характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики: документы на объект оценки предоставляются заказчиком оценки и указываются в соответствующей главе отчета об оценке.

4.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик:	
Реквизиты Заказчика:	

4.4 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг»
Исполнитель:	ООО «Прайм консалтинг» ОГРН 1107746970022, выдан 29.11.2010 года
Юридический адрес исполнителя:	117246, город Москва, Севастопольский проспект, дом 44, корпус 3, квартира 187
Местонахождение исполнителя:	117418, город Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/1/2
Контактные телефоны исполнителя:	т+ 7 (495) 109-24-34
Сайт исполнителя в сети Интернет	www.ocenka-stoimosti.ru
Банковские реквизиты исполнителя:	ИНН 7702747501 КПП 772701001 Р/с № 40702810200080001330 «СДМ Банк» (ПАО) в г. Москва БИК 044525685 Кор/с № 30101810845250000685
Сведения о страховом полисе:	ответственность компании ООО «Прайм консалтинг» застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, страховой полис № L26-42656 от 31.07.2019, выдан САО ЭРГО со сроком действия с 09 августа 2019 года по 08 августа 2020 года, включительно
Сведения, подтверждающие наличие в штате оценочной компании не менее чем двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено (в соответствии с № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 15.1.)	1. Бабаев Никита Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Номер в реестре СРО № 0125 2. Голдыш Фёдор Андреевич Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Номер в реестре СРО № 1558
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Прайм консалтинг» не допускает вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в свою деятельность или в деятельность оценщиков, заключивших с ООО «Прайм консалтинг» трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. ООО «Прайм консалтинг» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом заказчика, а также является независимым в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Размер установленного Договором денежного вознаграждения ООО «Прайм консалтинг» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Размер оплаты оценщикам, заключившим с ООО «Прайм консалтинг» трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Ф.И.О	Бабаев Никита Михайлович
Информация о членстве в СРО:	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

	Номер в реестре СРО № 0125
Сведения о страховом полисе:	гражданская ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, страховой полис № 07305/776/00001/19, выдан АО «АльфаСтрахование» со сроком действия с 14 февраля 2019 года по 13 февраля 2020 года, включительно
Документ, подтверждающий образование оценщика в области оценочной деятельности:	НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)», «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», Диплом ПП № 984364, 29.04.2008г., Рег. № 0237
Сведения о квалификационном аттестате, подтверждающем сдачу квалификационного экзамена:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004504-1 от 13.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» сроком действия до 13.03.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	13 лет
Местонахождение оценщика:	117418, город Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/1/2
Почтовый адрес оценщика:	117418, город Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/1/2, ООО «Прайм консалтинг»
Телефон оценщика	т. + 7 (495) 109-24-34
Адрес электронной почты оценщика	babaev@prime-co.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Бабаев Никита Михайлович – проведение оценки объекта оценки. Иные специалисты и организации к оценке не привлекались.

4.6 ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Задачи оценки -.

4.7 ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка объекта проведена по состоянию на.
Дата составления отчета:.

4.8 СРОК ЭКСПОЗИЦИИ

В своей оценке мы предполагаем, что – это типичное время ликвидности для объектов – аналогов, представленных на рынке аналогичной недвижимости.

4.9 ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

В данном отчете не проводилась оценка правоустанавливающих документов. Оценивалась справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки.

Право собственности означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

4.10 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и делается заключение о варианте наиболее эффективного использования.

Второй этап оценки – определение величины справедливой (рыночной) стоимости объекта. При определении величины рыночной стоимости объекта обычно используют три основных подхода:

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

Заключительной частью второго этапа процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью методов в рамках указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная величина справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Международные стандарты оценки требуют, чтобы для целей составления отчетности по МСФО, были отдельно указаны стоимость улучшений и стоимость прав на земельный участок.

4.11 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- осмотр оцениваемого объекта и прилегающих участков земли;
- беседа с заказчиком или его представителем;
- исследование рынка продажи и аренды аналогичных объектов в регионе местоположения объекта;
- отбор информации;
- анализ наиболее эффективного использования земельного участка;
- использование основных подходов оценки для определения величины справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта;
- составление отчета об оценке.

4.12 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)")

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)")

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях). ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)").

4.13 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Оценка производилась в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3 утвержденные приказами Минэкономразвития №№ 297, 298, 299; ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития №611 и стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Указанные стандарты ФСО №№ 1, 2, 3, 7 являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности согласно законодательству об оценочной деятельности, действующему на территории Российской Федерации. Стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обязательны к применению для всех оценщиков, состоящих в данной саморегулируемой организации.

Оценщиком так же применялись стандарты: Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:.

Фотографии и карта месторасположения оцениваемого объекта приведены в Приложениях №1 и №2 к данному отчету.

ОПИСАНИЕ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

Местоположение	Объект находится в.
Адрес	Окружение объекта:.. Инфраструктура развития.
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка удовлетворительная

Описание объекта оценки

Наименование объекта недвижимости	Инвентарный номер	Адрес	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строит. объем объекта, недв-ти, куб. м	Год капитального ремонта здания	Текущее использование	Техническое состояние
Здание	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Основные технические характеристики объекта недвижимости

Наименование объекта недвижимости	Наружные и внутренние капитальные стены		Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	
	Средняя высота объекта, м/количеством/этажей	Фундаменты					
1	13	14	15	16	17	18	19

Наименование объекта недвижимости	Наличие отопления	Наличие водопровода	Наличие канализации	Наличие электроосвещения	Наличие телефона	Наличие вентиляции	Наличие горячего водоснабжения	Прочее (существенное условие)	Наличие обременений
1									

В рамках данной оценки обременение (ипотека) не учитывалось.

Характеристика земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Адрес	Наименование	Показатель
Кадастровый номер		
Общая площадь, соток		
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		
Остаточная стоимость земельного участка после переоценки по состоянию на 31.12.2018 (в соответствии с ПБУ "УЧЕТ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ" ПБУ 6/01 земельные участки		

амортизации не подлежат), руб.	
Категория земель/разрешенное использование (по документу)	
Рельеф участка	
Обременения	
Техническое обустройство	
Текущее использование	

В рамках данной оценки обременение (ипотека) не учитывалось.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Анализ использования земельного участка как свободного от застройки

Юридическая правомочность

Использование земельного участка в текущем использовании является юридически законным и наиболее эффективным. Использование земельного участка в другом качестве с юридической точки зрения не правомочно.

Учитывая категорию земель, вид разрешенного использования и местоположение объекта на территории складского комплекса, рассмотрение НЭИ для данного земельного участка сводится к рассмотрению текущего использования. Использование в другом качестве юридически не правомочно.

Вывод: Таким образом, учитывая ограничения по использованию, установленные правоустанавливающим документом, наиболее эффективным использованием земельного участка как свободного от застройки является его текущее использование.

Анализ использования объекта недвижимости с имеющимися улучшениями

Юридическая правомочность

С юридической точки зрения, оцениваемый объект может быть использован по административному, торговому или производственно-складскому назначению.

Физическая возможность

Конструктивно оцениваемое здание представляет собой складское здание с административными площадями. Использование в другом качестве не возможно.

Вывод: Таким образом, текущее использование объекта в качестве складского здания с административными площадями является наиболее эффективным.

7. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С учетом местоположения, характеристик здания, отделки помещений, наличия инфраструктуры и прочих факторов оцениваемый объект относится к сегменту административно-складских зданий класса «А».

8.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР –ГОДА

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

8.2 РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ – ИТОГИ 3 КВАРТАЛА 2019 ГОДА

**8.3 ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. ИТОГИ КВАРТАЛА ГОДА**

8.4 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ИТОГИ КВАРТАЛА ГОДА

**8.5 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ –ГОД**

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен¹

Диапазон цен объектов для продажи согласно представленной выборке составляет от р./кв.м (без НДС) в зависимости от местоположения, общей площади и других ценообразующих факторов.

¹ В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, к тому же в договорах купли-продажи фиксируется не цена сделки, а «формальная сумма». Учитывая сказанное, настоящий анализ опирается на сведения о предложениях о продаже объектов.

На дату оценки на рынке были представлены следующие земельные участки в качестве объектов продажи:

Диапазон цен объектов для продажи согласно представленной выборке составляет от /кв.м до /кв.м (НДС не облагается) в зависимости от местоположения, общей площади и других ценообразующих факторов.

На дату оценки на рынке были представлены следующие складские объекты в качестве объектов аренды:

Диапазон цен объектов для аренды согласно представленной выборке составляет от /кв.м/год. до /кв. м/год в зависимости от местоположения и других ценообразующих факторов. Диапазон указан для ставок без НДС, часть предложений - включая операционные расходы, часть - нет.

На дату оценки на рынке были представлены следующие офисные помещения в складских и офисных комплексах в качестве объектов аренды:

Диапазон цен объектов для аренды согласно представленной выборке составляет от /кв.м/год. до /кв. м/год в зависимости от местоположения и других ценообразующих факторов. Диапазон указан для ставок без НДС, часть предложений - включая операционные расходы, часть - нет.

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

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- передаваемые права;
- рыночные условия (дата продажи);
- местоположение;
- функциональное назначение здания, в котором располагаются оцениваемые помещения;
- назначение помещений (в соответствии с НЭИ);
- этаж/этажность;
- общая площадь;
- состояние здания и состояние/уровень отделки помещений;
- планировка помещений;
- наличие/отсутствие охраны;
- наличие/отсутствие организованной парковки;
- наличие/отсутствие отдельного входа в помещения;
- коммуникации и инженерные устройства.

Объяснение вносимых поправок

Порядок внесения поправок следующий: рыночные условия, местоположение, физические характеристики.

Предложения об аренде помещений, использованные в рамках данной оценки, содержат условие об уплате комиссии агентству недвижимости в размере 50-100% от месячной арендной ставки. Принимая во внимание тот факт, что арендные соглашения, как правило, продлеваются несколько раз и суммарный срок аренды одного помещения обычно составляет несколько лет (см. Анализ рынка), единовременные затраты на уплату комиссии агентству недвижимости признаются оценщиком незначительными и не учитываются в рамках данной оценки.

Условия продажи (торг)

В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. В редких случаях, при обнаружении скрытых дефектов, происходит значительное понижение стоимости. Окончательная цена формируется в результате длительных переговоров и может отличаться в меньшую сторону от первоначально заявленной стоимости.

При определении корректировки на торг оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2019 год под редакцией Е.Е. Яскевича (стр.110), значение для Московской области, поскольку объект оценки расположен за МКАД.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 68. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2019 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2017 г.	5-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	6-10 (8)	12-14 (13)	12-15 (13,5)

Корректировка на торг при продаже производственно-складской недвижимости составляет 13%, при продаже земельных участков – 13,5%. Рекомендуемое значение поправки на торг при аренде составляет: 8% при аренде производственно – складских помещений, 7% - при аренде офисов.

Рыночные условия (дата предложения)

Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной по состоянию до даты оценки.

Поправка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под

рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

Местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

При определении корректировки *в расчете стоимости здания* оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., AVN Group, раздел «ВЫСОКОКЛАССНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.65.

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,99	1,07

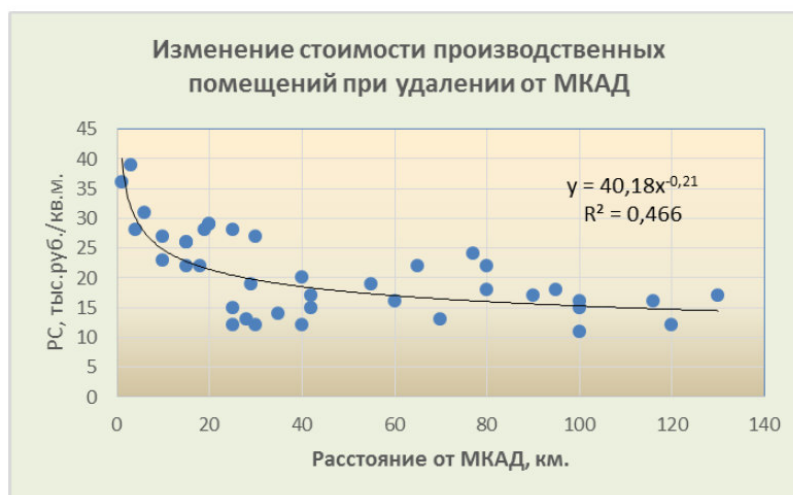
При определении корректировки *в расчете арендной ставки по офисным помещениям* оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., AVN Group, раздел «ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.52.

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	1,01	1,08

Удаленность от МКАД

Стоимость складских зданий существенно зависит от удаленности от МКАД и направления. Для расчета корректировки на удаленность от МКАД оценщик использовал «Справочник рыночных корректировок» за 2019 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 80).



На графике отражена зависимость рыночной стоимости недвижимости производственно-складского назначения классов В и С от удаленности от МКАД. В справочнике не представлена информация для недвижимости класса А.

Так как на дату оценки в открытых источниках информации не приведено подробных аналитических исследований на тему размера корректировки на удаленность от МКАД для складских зданий класса А в Московской области, оценщик провел опрос экспертного мнения специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Московской области с целью определить закономерность ценообразующих факторов административно-складских зданий. Опрос проводился 20 января 2020 года. Экспертам был задан вопрос: аналогична ли зависимость от удаленности от МКАД цен/арендных ставок для складских зданий и помещений класса А относительно складских зданий и помещений класса В? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Стаж работы	Контактный телефон	Экспертное мнение
1				Динамика изменения цен/арендных ставок на складские здания/помещения класса А при удалении от МКАД аналогична динамике изменения цен на складские здания/помещения класса В
2				Динамика изменения цен/арендных ставок на складские здания/помещения класса А при удалении от МКАД аналогична динамике изменения цен на складские здания/помещения класса В

В результате проведенного опроса оценщик пришел к выводу, что динамика изменения цен/арендных ставок на складские здания/помещения класса А при удалении от МКАД аналогична динамике изменения цен на складские здания/помещения класса В.

Оценщик считает, что зависимость может быть применена при расчете стоимости объекта оценки.

Характер зависимости с высокой степенью достоверности может быть описан формулой $y = 40,18 \cdot x^{(exp-0,21)}$, где:

y – рыночная стоимость земельного участка;

x – удаленность от МКАД.

Тип объекта

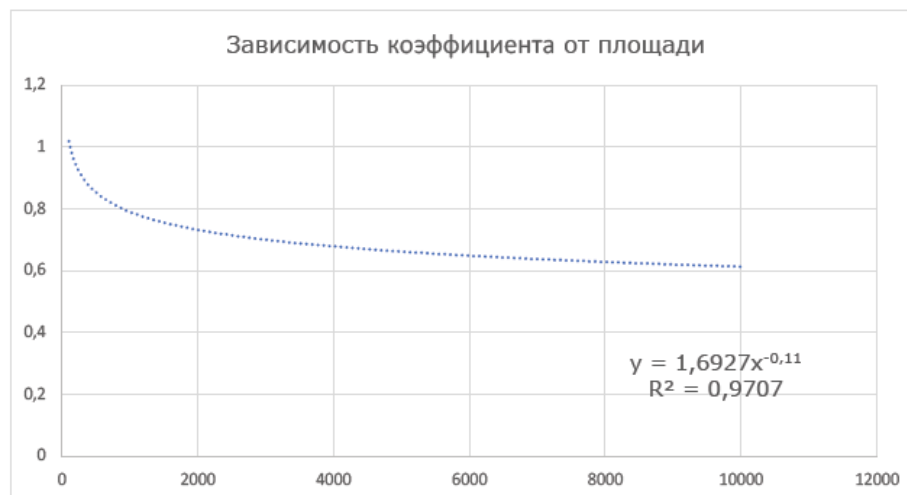
Оцениваемый объект представляет собой административно-складское здание. Административные площади в зданиях подобного типа увеличивают стоимость объекта. Данный факт был учтен исходя из арендных ставок за складские и административные площади, определенных в главе «Доходный подход». Согласно расчетам оценщика, арендная ставка для складских площадей составляет от ставки за административные площади.

Общая площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Характер зависимости определен на основе обработки статистических данных о реальных продажах. В то же время, существуют оптимальные размеры объектов недвижимости, наиболее отвечающие требованиям потребителя. Избыточное превышение или

недостаток необходимой оптимальной площади объекта приводит к уменьшению стоимости за единицу площади.

При определении корректировки *в расчете стоимости здания* оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., AVN Group, раздел «ВЫСОКОКЛАССНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.66.



Характер зависимости с высокой степенью достоверности может быть описан формулой $y = 1,6927 * x^{(exp-0,11)}$, где:

y – рыночная стоимость объекта недвижимости;

x – общая площадь объекта.

При определении корректировки *в расчете арендной ставки по складским помещениям* оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., AVN Group, раздел «ВЫСОКОКЛАССНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.66.

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
<100		1,00	1,08	1,18	1,28	1,38	1,49	1,61	1,74	1,88
100-250		0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	1,37	1,48	1,60	1,74
250-500		0,85	0,92	1,00	1,08	1,17	1,26	1,36	1,47	1,60
500-1000		0,78	0,85	0,92	1,00	1,08	1,16	1,26	1,36	1,47
1000-1500		0,72	0,79	0,85	0,92	1,00	1,08	1,16	1,26	1,36
1500-2000		0,67	0,73	0,79	0,86	0,93	1,00	1,08	1,17	1,27
2000-5000		0,62	0,68	0,73	0,80	0,86	0,93	1,00	1,08	1,17
5000-10000		0,58	0,62	0,68	0,74	0,80	0,86	0,92	1,00	1,08
10000>		0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,79	0,85	0,92	1,00

Степень строительной завершенности объекта

Степень строительной завершенности объекта напрямую влияет на его стоимость.

Площадь земельного участка (при расчете стоимости здания)

Обычно, при прочих равных условиях, объекты с меньшим земельным участком продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Также оценщик учитывал оптимальное соотношение

площади здания и земельного участка.

Денежная корректировка рассчитывается по формуле:

$$(S_0 - S_a) * C3 / S_k = ДК,$$

где S_0 - площадь земельного участка оцениваемого объекта, S_a – площадь земельного участка аналога, S_k – площадь строения объекта оценки, $C3$ – стоимость одной сотки земли, $ДК$ – денежная корректировка (руб. за кв.м.).

Отдельный вход

Наличие отдельного входа играет важную роль. В случае если объект оценки имеет отдельный вход, а объект аналог не имеет, то необходимо вводить корректировку. При определении корректировки на отдельный вход для офисной недвижимости, оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» за 2017 год под редакцией Лейфера Л.А., часть «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (стр. 213).

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Земельные участки

Местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

При определении корректировки оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., AVN Group, раздел «ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ», стр.16.

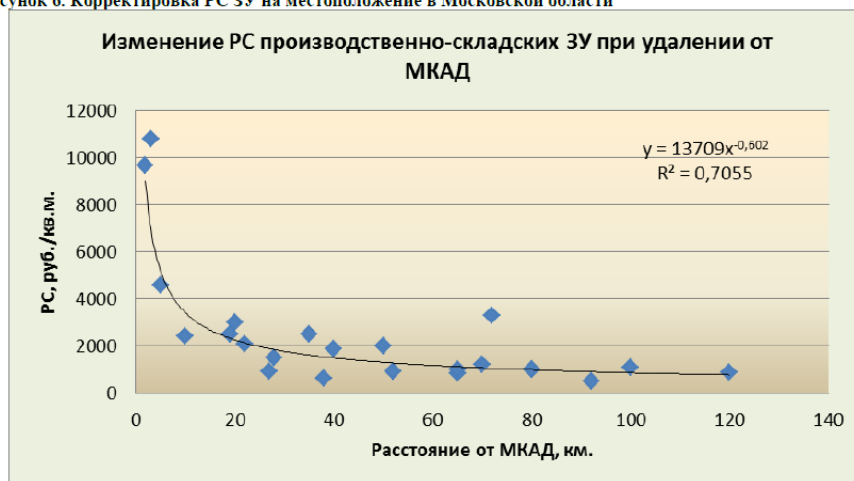
а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	0,92	1,07

Удаленность от МКАД

Для расчета корректировки на удаленность от МКАД оценщик использовал «Справочник рыночных корректировок» за 2019 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 21).

Рисунок 6. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области



На графике отражена зависимость рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения от удаленности от МКАД.

Характер зависимости с высокой степенью достоверности может быть описан формулой $y = 13\,709x^{(-0,602)}$, где:

y – рыночная стоимость земельного участка;

x – удаленность от МКАД.

1-я линия шоссе

Расположение участка на первой линии федеральной трассы увеличивает его коммерческий потенциал. При определении корректировки оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., AVN Group, раздел «ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ», стр.17.

4. Расположение относительно крупных автодорог

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,17	1,10	1,25

Доступ к участку. Ограниченность доступа к земельному участку коммерческого назначения снижает его рыночную стоимость.

Корректировка на функциональное назначение/разрешенное использование земельного участка

ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам. 1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков: • realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие; • www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения; • www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения; • itg.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые их окружают.

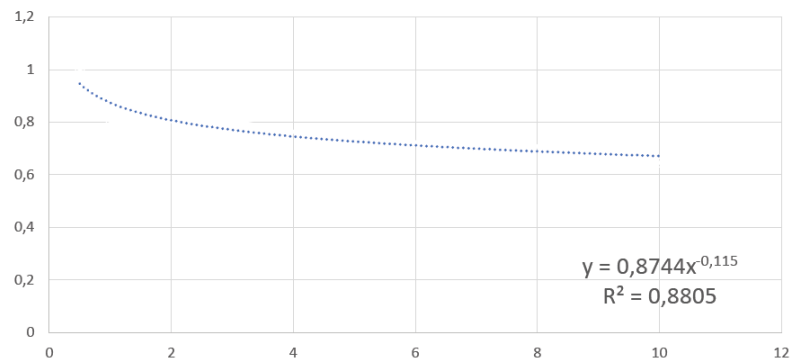
4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель сельхозназначения под дачное строительство сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под дачное строительство и т.п.

Наиболее целесообразно сравнивать объект оценки и объекты-аналоги по признаку наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование объекта оценки – для сельскохозяйственного производства (по документу: для размещения торгово-производственных и складских комплексов). Наиболее эффективное использование объектов-аналогов - также для размещения производственно-складских объектов, в т.ч. с долей административных и торговых площадей.

Общая площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта. При определении корректировки оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., ABN Group, раздел «ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ», стр.17.

Зависимость коэффициента от площади



Характер зависимости с высокой степенью достоверности может быть описан формулой $y = 0,8744 * x^{0,115}$, где:

y – рыночная стоимость земельного участка;

x – общая площадь участка.

Наличие ж/д ветки

Присутствие ж/д ветки на участке положительно отражается на стоимости земельного участка производственно-складского назначения.

Наличие/отсутствие коммуникаций

Обычно, при прочих равных условиях, объекты с имеющимися коммуникациями – электричество, отопление, газоснабжение - более привлекательны для инвесторов, и продаются по более высокой цене в пересчете на единицу площади.

Источники информации:

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

<http://www.ricci.ru/>, +7(495) 790-71-71

RRG, тел. +7 (495) 981-00-12, www.r-r-g.ru

ИНКОМ, тел. +7 (495) 363-10-10, www.incom.ru

<http://www.konti.ru/>

<http://blackwood.ru/>; GVA Sawyer

9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Определение справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

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

В процессе работы оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости и величины арендной платы объекта оценки.

9.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

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

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно.

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

9.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Основные этапы оценки данным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода рассматривает постоянный и равномерный поток доходов, а также учитывает изменение стоимости объекта в конце рассматриваемого периода.

Метод дисконтирования потока денежных средств учитывает прогнозируемую переменную загрузку помещения, доходы и расходы, связанные с будущим владением и эксплуатацией здания, а также продажу объекта недвижимости в конце расчетного периода.

9.3 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

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

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Обоснование отказа от использования затратного подхода

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Согласно п. 8и ФСО № 3 "ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ", 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.

Расчеты по затратному подходу не отражают состояние рынка, поскольку достаточно трудно учесть косвенные расходы и прибыль предпринимателя, закладываемую инвестором. Данные о косвенных затратах на строительство и прибыли инвестора являются недоступной для оценщиков информацией. Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, так же объектов, находящихся в условиях слабо развитого рынка. Оценка на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и восстановление оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания. Учитывая достаточный уровень развития рынка недвижимости в данном регионе, оценщик пришел к мнению, что применение затратного подхода может исказить реальную стоимость оцениваемого недвижимого имущества, определенную сравнительным и доходным подходами, основанными на изучении рыночной ситуации.

10. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности 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 параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения актуальных на дату оценки с учетом корректировок.

В данном Отчете оценщиком были подобраны сопоставимые по характеристикам объекты-аналоги схожего назначения для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода.

Исходя из деловой практики, основным ориентиром стоимости коммерческих площадей, является стоимость 1 кв.м. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м площади объектов.

Расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки

При введении дополнительных корректировок увеличивается погрешность результата, что негативно сказывается на точности оценки. Поэтому оценщик произвел расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки.

На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производился по следующей формуле:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Значения полученных весовых коэффициентов приведены в таблице ниже. Далее средневзвешенное значение стоимости находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной стоимости для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

Основные характеристики объектов-аналогов и корректировки по сравнимым продажам

Объяснение вносимых поправок

Порядок внесения поправок следующий: цена предложения, местоположение, условия продажи, физические поправки. Величина вносимых поправок была получена на основе данных полученных в ходе консультаций со следующими агентствами недвижимости: ЗАО «Статус», «МИЭЛЬ», «МИАН», «РосБизнесКонсалтинг», «РосЖилСервис», «СвятоГрад - недвижимость» и по аналитическим материалам RWAY.RU; «Коллиерз интернешнл», <http://www.colliers.ru>, тел. 8(495)258 5151; RRG, тел. 7 (495) 981-00-12, а так же методом парных продаж.

Условия продажи (торг). В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. В редких случаях, при обнаружении скрытых дефектов, происходит значительное понижение стоимости. Окончательная цена формируется в результате длительных переговоров и может отличаться в меньшую сторону от первоначально заявленной стоимости.

При определении корректировки на торг оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2019 год под редакцией Е.Е. Яскевича (стр.110), значение для Московской области, поскольку объект оценки расположен за МКАД.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 68. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2019 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2017 г.	5-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	6-10 (8)	12-14 (13)	12-15 (13,5)

Корректировка на торг составляет 13% при продаже производственно-складской недвижимости. В данном случае корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

Рыночные условия (дата предложения). Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной по состоянию до даты оценки. Оценка производится по состоянию на, соответственно цены аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Поправка на объем передаваемых прав. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

Все объекты-аналоги, использованные в расчетах, представлены к продаже на праве собственности. Информация об этом была подтверждена в ходе телефонных консультаций с представителями продавцов объектов-аналогов. Поэтому поправка в данном случае не требуется.

Местоположение. Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

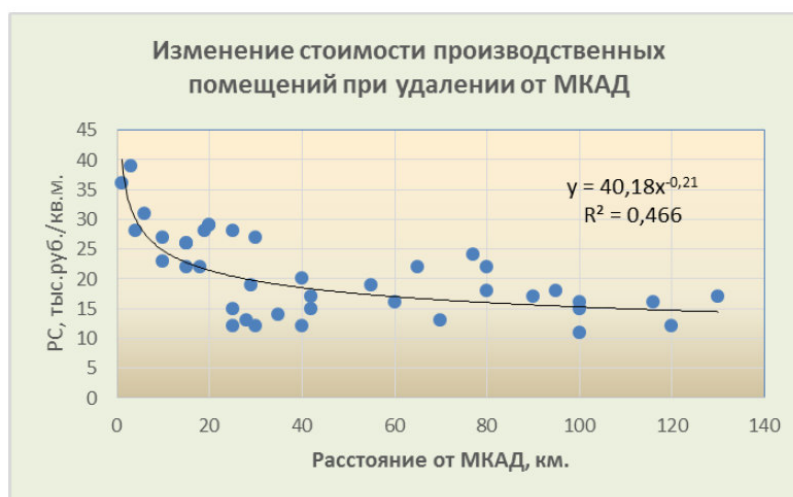
При определении корректировки оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., ABN Group, раздел «ВЫСОКОКЛАССНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.65.

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,99	1,07

Корректировка в размере 1,03 применялась к объекту-аналогу №1.

Удаленность от МКАД. Для расчета корректировки на удаленность от МКАД оценщик использовал «Справочник рыночных корректировок» за 2019 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 80).



На графике отражена зависимость рыночной стоимости недвижимости производственно-складского назначения классов В и С от удаленности от МКАД. В справочнике не представлена информация для недвижимости класса А.

Так как на дату оценки в открытых источниках информации не приведено подробных аналитических исследований на тему размера корректировки на удаленность от МКАД для складских зданий класса А в Московской области, оценщик провел опрос экспертного мнения специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Московской области с целью определить закономерность ценообразующих факторов административно-складских зданий. Опрос проводился 20 января 2020 года. Экспертам был задан вопрос: аналогична ли зависимость от удаленности от МКАД цен/арендных ставок для складских зданий и помещений класса А относительно складских зданий и помещений класса В? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Стаж работы	Контактный телефон	Экспертное мнение
1				Динамика изменения цен/арендных ставок на складские здания/помещения класса А при удалении от МКАД аналогична динамике изменения цен на складские здания/помещения класса В
2				Динамика изменения цен/арендных ставок на складские здания/помещения класса А при удалении от МКАД аналогична динамике изменения цен на складские здания/помещения класса В

В результате проведенного опроса оценщик пришел к выводу, что динамика изменения цен/арендных ставок на складские здания/помещения класса А при удалении от МКАД аналогична динамике изменения цен на складские здания/помещения класса В.

Оценщик считает, что зависимость может быть применена при расчете стоимости объекта оценки.

Характер зависимости с высокой степенью достоверности может быть описан формулой $y = 40,18 * x^{(-0,21)}$, где:

y – рыночная стоимость земельного участка;

x – удаленность от МКАД.

Расчет корректировки на удаленность от МКАД приведен ниже:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от МКАД, км					
y					
Корректировка на удаленность от МКАД					

Тип объекта. Оцениваемый объект представляет собой административно-складское здание. Административные площади в зданиях подобного типа увеличивают стоимость объекта. Данный факт был учтен исходя из арендных ставок за складские и административные площади, определенных в главе «Доходный подход». Согласно расчетам оценщика, арендная ставка для складских площадей составляет от ставки за административные площади.

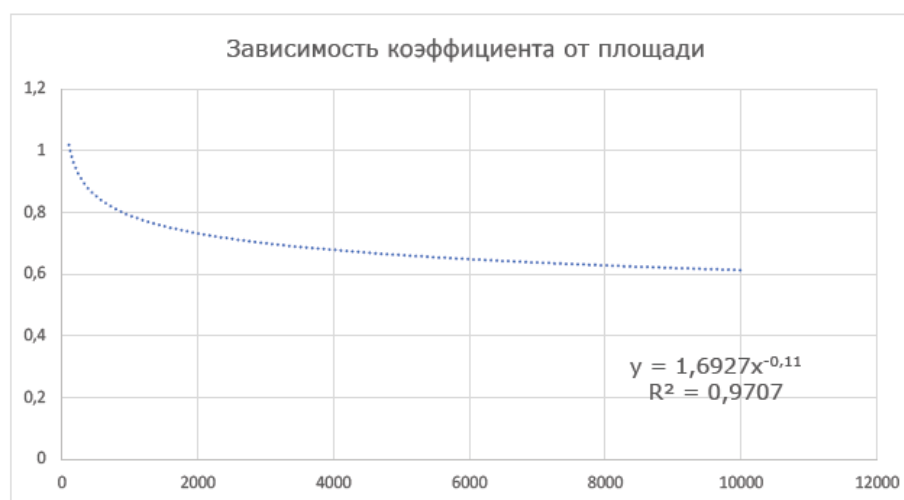
	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициент складских площадей. Отношение площади складских помещений к общей площади*0,7139					
Коэффициент офисных площадей. Отношение площади офисных помещений к общей площади.					
Суммарный коэффициент					
Корректировка на тип помещений					

Корректировки применялись ко всем объектам-аналогам.

Тип здания. Тип здания оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. В данном случае корректировки не требуются.

Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Характер зависимости определен на основе обработки статистических данных о реальных продажах. В то же время, существуют оптимальные размеры объектов недвижимости, наиболее отвечающие требованиям потребителя. Избыточное превышение или недостаток необходимой оптимальной площади объекта приводит к уменьшению стоимости за единицу площади.

При определении корректировки оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., ABN Group, раздел «ВЫСОКОКЛАССНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.66.



Характер зависимости с высокой степенью достоверности может быть описан формулой $y = 1,6927 * x^{(exp-0,11)}$, где:

y – рыночная стоимость объекта недвижимости;

x – общая площадь объекта.

Расчет корректировки на общую площадь приведен ниже:

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м					
y					
Корректировка на общую площадь					

Корректировки применялись ко всем объектам-аналогам.

Степень строительной завершенности объекта

Степень строительной завершенности объекта напрямую влияет на его стоимость. Объект оценки, так же как и объекты-аналоги №1, №3 и №4 полностью завершены строительством и введены в эксплуатацию. Объект-аналог №2 не введен в эксплуатацию. Требуется завершение отделки, подключение коммуникаций (разрешения получены), обустройство прилегающей территории. Представитель продавца (тел. +8 916 395 88 64) охарактеризовал степень готовности объекта как 70%. Величина корректировки определена расчётным путем исходя из стоимости здания без учета стоимости земельного участка и степени строительной готовности – 70 %.

Корректировка на степень строительной готовности, без учета наличия земельного участка в составе незавершенного строительством объекта	
Рыночная стоимость, руб. без НДС	
Рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки, руб. НДС не облагается	
Рыночная стоимость здания, руб. без НДС	
Отношение стоимости здания к общей стоимости объекта, руб.	
Корректировка на степень строительной готовности, %	

Величина корректировки составляет **36,1%** для объекта-аналога №2.

Площадь земельного участка. Обычно, при прочих равных условиях, объекты с меньшим земельным участком продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Также оценщик учитывал оптимальное соотношение площади здания и земельного участка.

В данном случае, вводится денежная корректировка на разницу в размере участка. Расчет стоимости земельного участка представлен ниже. Стоимость земельного участка равна в данном случае **за сотку общей площади участка**, денежная корректировка рассчитывается по формуле:

$$(S_0 - S_a) * C_3 / S_k = ДК,$$

где S_0 - площадь земельного участка оцениваемого объекта, S_a – площадь земельного участка аналога, S_k – площадь строения объекта оценки, C_3 – стоимость одной сотки земли, $ДК$ – денежная корректировка (руб. за кв.м.).

Расчет корректировки на площадь ЗУ по формуле представлен ниже:

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Денежная корректировка на площадь земельного участка, руб.					

Земельный участок под объектом-аналогом №2 имеет назначение – для сельскохозяйственного производства, требуется повышающая корректировка.

При определении корректировки оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А., стр.265.

Таблица 172

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,93	1,69	2,18

Размер денежной корректировки для объекта-аналога №2 был скорректирован на величину 1,93:

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Денежная корректировка на площадь земельного участка, руб.	-				

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

Оценка стоимости земельного участка

В соответствии с предполагаемым использованием оценки (признание в отчетности по МСФО объекта инвестиционной собственности по справедливой стоимости), оценщиком была определена справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки.

Анализ предложений и сделок, проводимых на рынке земельных участков Московской области производился с использованием информации риэлтерских агентств и электронных каталогов (www.geodevelopment.ru 8495788-80-90), а также с использованием информационных интернет-сайтов: www.igt.ru, www.ners.ru и других.

Для расчёта стоимости земельного участка нами использованы данные о стоимости земельных участков, расположенных в регионе местоположения оцениваемого объекта.

Далее были внесены корректировки, учитывающие различие оцениваемого объекта и объектов-аналогов по основным ценнообразующим параметрам: местоположение, общая площадь, целевое назначение, наличие коммуникаций и других.

Весь этот процесс отображен в таблице сравнительных продаж земельных участков.

Основные характеристики и корректировки объектов – аналогов

Объяснение вносимых поправок.

Рыночные условия (торг). В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. При определении корректировки на торг оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2019 год под редакцией Е.Е. Яскевича (стр.110), значение для Московской области, поскольку объект оценки расположен за МКАД.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ**Таблица 68. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2019 г., %**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2017 г.	5-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	6-10 (8)	12-14 (13)	12-15 (13,5)

Корректировка в размере 13,5% применялась ко всем объектам-аналогам.

Дата предложения. Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной по состоянию на года (до даты оценки). Оценка производится по состоянию на, соответственно цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке. Корректировка в расчетах не вводится.

Передаваемое право. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка в расчетах не требуется.

Местоположение. Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

При определении корректировки оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., AVN Group, раздел «ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ», стр.16.

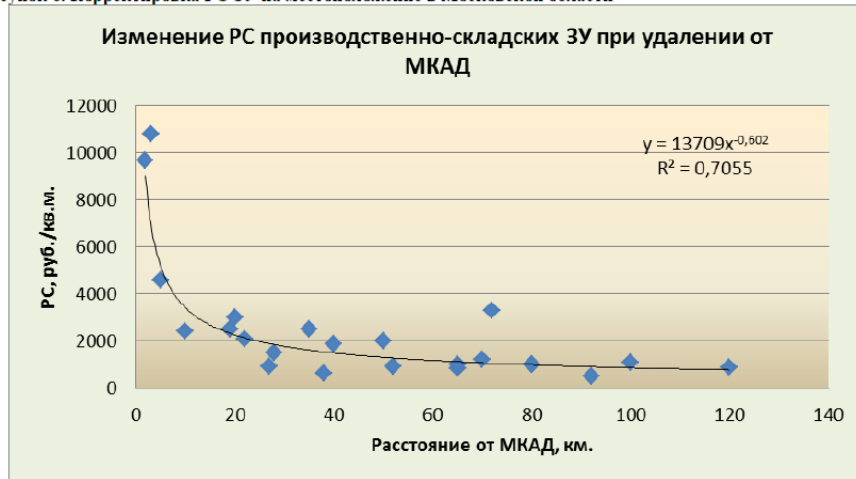
а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	0,92	1,07

Корректировка 1,02 применялась к объекту-аналогу №2.

Удаленность от МКАД. Для расчета корректировки на удаленность от МКАД оценщик использовал «Справочник рыночных корректировок» за 2019 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 21).

Рисунок 6. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области



На графике отражена зависимость рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения от удаленности от МКАД.

Характер зависимости с высокой степенью достоверности может быть описан формулой $y = 13709x^{-0,602}$, где:

y – рыночная стоимость земельного участка;

x – удаленность от МКАД.

Расчет корректировки на удаленность от МКАД приведен ниже:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от МКАД, км					
y					
Корректировка на удаленность от МКАД					

1-я линия шоссе. Расположение участка на первой линии федеральной трассы увеличивает его коммерческий потенциал. При определении корректировки оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., AVN Group, раздел «ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ», стр.17.

4. Расположение относительно крупных автодорог

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,17	1,10	1,25

Понижающая корректировка в размере 0,85 (=1/1,17) применялась к объектам-аналогам №3 и №4.

Доступ к участку. Ограниченность доступа к земельному участку коммерческого назначения снижает его рыночную стоимость. В данном случае корректировка не требуется.

Подъезд к участку. Оцениваемый объект, так же как и все объекты аналоги, располагает хорошей подъездной дорогой с твердым покрытием. Корректировка не требуется.

Корректировка на функциональное назначение/разрешенное использование земельного участка

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Категория земель/разрешенное использование	Земли населенных пунктов/для размещения торгово-производственных и	Земли промышленность и/для производственно-складского строительства	Земли населенных пунктов/для производственно-складского строительства	Земли промышленность и/для производственно-складского строительства	Земли промышленность и/для размещения производственных, административн

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	складских комплексов		а		ых и торговых зданий и сооружений

ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам. 1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков: • realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие; • www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения; • www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения; • irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые их окружают.

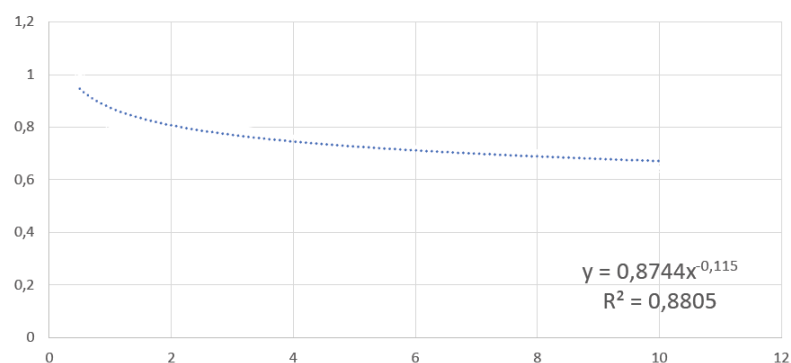
4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель сельхозназначения под дачное строительство сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под дачное строительство и т.п.

Наиболее целесообразно сравнивать объект оценки и объекты-аналоги по признаку наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование объекта оценки – для сельскохозяйственного производства (по документу: для размещения торгово-производственных и складских комплексов). Наиболее эффективное использование объектов-аналогов – также для размещения производственно-складских объектов, в т.ч. с долей административных и торговых площадей.

Таким образом, внесение корректировки не требуется.

Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта. При определении корректировки оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., AVN Group, раздел «ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ», стр.17.

Зависимость коэффициента от площади



Характер зависимости с высокой степенью достоверности может быть описан формулой $y = 0,8744 * x^{(exp-0,115)}$, где:

y – рыночная стоимость земельного участка;

x – общая площадь участка.

Расчет корректировки на общую площадь приведен ниже:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, сот.					
y					
Корректировка на общую площадь					

Наличие ж/д ветки. Присутствие ж/д ветки на участке положительно отражается на стоимости земельного участка производственно-складского назначения. В данном случае корректировка не требуется.

Наличие/отсутствие коммуникаций. Обычно, при прочих равных условиях, объекты с имеющимися коммуникациями – электричество, отопление, газоснабжение - более привлекательны для инвесторов, и продаются по более высокой цене в пересчете на единицу площади. В данном случае корректировка не требуется.

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка составляет, округленно, НДС не облагается.

10.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков.

Расчет стоимости объекта производился по формуле:

$$V = \sum_{t=1}^N \frac{I_t}{(1+Y)^t} + \frac{V_{rev}}{(1+Y)^N}, \text{ где:}$$

V – стоимость оцениваемого объекта;

V_{rev} – стоимость реверсии;

I_t – чистый операционный доход (ЧОД) периода t;

N – число прогнозных периодов;

Y – ставка дисконтирования.

Содержание этапов метода дисконтирования денежных потоков:

1. Определение затрат собственника на доведение объекта оценки до НЭИ.
2. Расчет потенциального валового дохода (ПВД) для каждого периода расчета на основе рыночной информации о доходности объектов - аналогов.
3. Расчет действительного валового дохода (ДВД) для каждого периода расчета.
4. Расчет операционных расходов (ОР) для каждого периода расчета.
5. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) как разности действительного валового дохода и операционных расходов.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Дисконтирование ЧОД каждого периода в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате.

Принятые допущения

При выборе величины расчетного периода принимается ряд следующих допущений и ограничений:

1. За точку отсчета принимается дата проведения оценки.
2. Прогнозный период принят равным 5 годам, как наиболее типичному сроку действия договоров аренды в производственно-складских комплексах класса А.
3. Расчетным периодом был принят 1 год. Предполагается, что укрупненно доход будет приходиться на середину периода.
4. Так как все площади объекта оценки сданы по краткосрочным договорам аренды сроком 11 месяцев с возможностью разрыва в одностороннем порядке при уведомлении за 90 дней, оценщик использовал в рамках расчета только рыночные данные о величине арендных ставок. Принимая во внимание высокую загрузку площадей объекта и высокий спрос на аналогичные площади в регионе местоположения объекта оценки, оценщик в расчетах не учитывал расходы на брокерское обслуживание объекта.
5. Рост арендных ставок и расходов на страхование принят на уровне прогнозируемого уровня инфляции. Рост налоговых отчислений определен посредством прогнозируемых данных о кадастровой стоимости и налоговых ставках.
6. Стоимость реверсии рассчитывалась методом прямой капитализации.

Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от объекта при 100%-й сдаче в аренду без учета потерь и расходов в год.

ПВД рассчитывается на основе анализа рыночных данных по доходам объектов, аналогичных оцениваемому, но обязательно с учетом анализа договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$PVD = CA * S$, где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

CA – ставка арендной платы в период за 1 кв. м площади, потенциально сдаваемой в аренду;

S – площадь, потенциально пригодная для сдачи в аренду.

Определение рыночной ставки арендной платы

Определение рыночной ставки арендной платы основывается на анализе фактически сложившихся на дату оценки рыночных ставок арендной платы по объектам недвижимости, аналогичным оцениваемому.

Проведенный анализ и сбор рыночной информации о ценах предложений по аренде подобных объектов позволил выбрать в качестве аналогов объекты недвижимости, наиболее близко сопоставимые с оцениваемым.

Обоснование выбора аналогов

В данном случае основными критериями отбора служат следующие параметры:

- объем прав;
- местоположение;
- функциональное назначение;
- состояние здания и уровень отделки помещений;
- коммуникации и инженерные устройства.

Данные о подобранных объектах–аналогах содержатся ниже в таблицах.

Сравнительный анализ складских объектов и характеристики отобранных аналогов.

Сравнительный анализ офисных объектов и характеристики отобранных аналогов.

Для параметров, имеющих одинаковое значение во всех аналогах и совпадающих с таковыми для объекта оценки, корректировки не проводились. Значения корректировок определялись аналогично представленному в главе «Сравнительный подход».

Рыночные условия (торг). В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. В редких случаях, при обнаружении скрытых дефектов, происходит значительное понижение стоимости. Окончательная цена формируется в результате длительных переговоров и может отличаться в меньшую сторону от первоначально заявленной стоимости.

При определении корректировки на торг оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2019 год под редакцией Е.Е. Яскевича (стр.110), значение для Московской области, поскольку объект оценки расположен за МКАД.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 68. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2019 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	5-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	6-10 (8)	12-14 (13)	12-15 (13,5)

Рекомендуемое значение поправки на торг составляет 8% при аренде производственно – складских помещений и 7% при аренде офисов в Московской области.

Местоположение. Величина арендной ставки зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Складские помещения

Арендные ставки складских объектов существенным образом зависят от удаленности и направления от МКАД.

Так как на дату оценки в открытых источниках информации не приведено подробных аналитических исследований на тему размера корректировки на удаленность от МКАД для складских зданий класса А в Московской области, оценщик провел опрос экспертного мнения специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Московской области с целью определить закономерность ценообразующих факторов административно-складских зданий. Опрос проводился 20 января 2020 года. Экспертам был задан вопрос: аналогична ли зависимость от удаленности от МКАД цен/арендных ставок для складских зданий и помещений класса А относительно складских зданий и помещений класса В? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

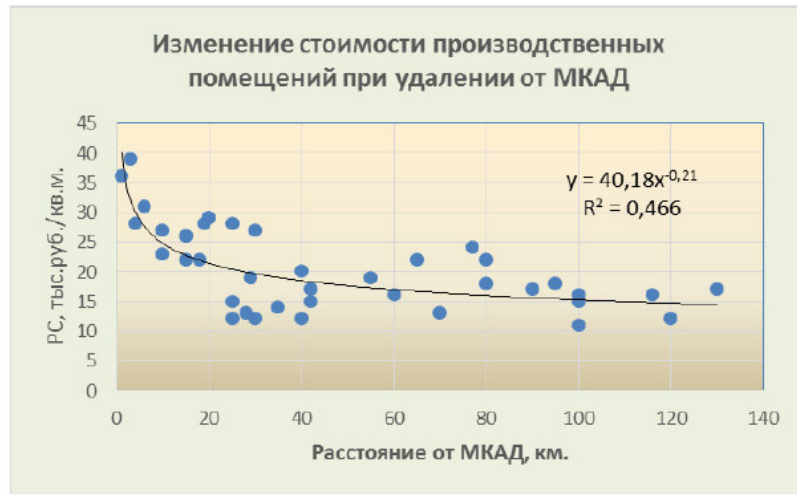
№	Эксперт	Стаж работы	Контактный телефон	Экспертное мнение
1	Риэлтор Шестопалов Валерий Викторович, АН "ИНКОМ"	9 лет	8 927 514 81 19	Динамика изменения цен/арендных ставок на складские здания/помещения класса А при удалении от МКАД аналогична динамике изменения цен на складские здания/помещения класса В
2	Оценщик Нагдаев Константин, оценочная компания «Кейгруп»	10 лет	8 926 436 38 28	Динамика изменения цен/арендных ставок на складские здания/помещения класса А при удалении от МКАД аналогична динамике изменения цен на складские здания/помещения класса В

В результате проведенного опроса оценщик пришел к выводу, что динамика изменения цен/арендных ставок на складские здания/помещения класса А при удалении от МКАД аналогична динамике изменения цен на складские здания/помещения класса В.

Для расчета корректировки на удаленность от МКАД оценщик использовал «Справочник рыночных корректировок» за 2019 год под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 80).

Корректировка арендных ставок для производственно-складских помещений в Московской области.

Рисунок 37. Изменение удельной стоимости производственно – складских помещений в Московской области при удалении от МКАД



На графике отражена зависимость рыночной стоимости и арендных ставок недвижимости производственно-складского назначения от удаленности от МКАД.

Характер зависимости с высокой степенью достоверности может быть описан формулой $y = 40,18 \cdot x^{-0,21}$, где:

y – рыночная стоимость объекта недвижимости;

x – удаленность от МКАД.

Расчет корректировки на удаленность от МКАД приведен ниже:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от МКАД, км					
y					
Корректировка на удаленность от МКАД					

Офисные помещения

При определении корректировки на местоположение оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., AVN Group, раздел «ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.52.

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	1,01	1,08

Повышающая корректировка 1,02 применялась к объектам-аналогам №2, 3.

Удаленность от МКАД. Так как на дату оценки в открытых источниках информации не приведено подробных аналитических исследований на тему размера корректировки на удаленность от МКАД для офисных помещений в Московской области, оценщик использовал данные графика, приведенного выше при расчете корректировки для складских помещений, поскольку офисные помещения объекта оценки, как и все объекты-аналоги, расположены в зданиях складского назначения.

Характер зависимости с высокой степенью достоверности может быть описан формулой $y = 40,18 * x^{(exp-0,21)}$, где:

y – рыночная стоимость объекта недвижимости;

x – удаленность от МКАД.

Расчет корректировки на удаленность от МКАД приведен ниже:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от МКАД, км				
y				
Корректировка на удаленность от МКАД				

Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Характер зависимости определен на основе обработки статистических данных о реальных продажах. В то же время, существуют оптимальные размеры объектов недвижимости, наиболее отвечающие требованиям потребителя. Избыточное превышение или недостаток необходимой оптимальной площади объекта приводит к уменьшению стоимости за единицу площади.

Складские помещения

При определении корректировки оценщик использовал «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., ABN Group, раздел «ВЫСОКОКЛАССНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.66.

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
<100		1,00	1,08	1,18	1,28	1,38	1,49	1,61	1,74	1,88
100-250		0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	1,37	1,48	1,60	1,74
250-500		0,85	0,92	1,00	1,08	1,17	1,26	1,36	1,47	1,60
500-1000		0,78	0,85	0,92	1,00	1,08	1,16	1,26	1,36	1,47
1000-1500		0,72	0,79	0,85	0,92	1,00	1,08	1,16	1,26	1,36
1500-2000		0,67	0,73	0,79	0,86	0,93	1,00	1,08	1,17	1,27
2000-5000		0,62	0,68	0,73	0,80	0,86	0,93	1,00	1,08	1,17
5000-10000		0,58	0,62	0,68	0,74	0,80	0,86	0,92	1,00	1,08
10000>		0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,79	0,85	0,92	1,00

Офисные помещения

В данном случае корректировка не требуется, поскольку площадь объекта оценки, так и объектов-аналогов сопоставима и они могут быть сданы в аренду частями, без существенных потерь функциональности и арендопригодной площади.

Отдельный вход. Наличие отдельного входа играет важную роль. В случае если объект оценки имеет отдельный вход, а объект аналог не имеет, то необходимо вводить корректировку. При определении корректировки на отдельный вход для офисной недвижимости, оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» за 2017 год под редакцией Лейфера Л.А., часть «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (стр. 213).

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Расчет действительного валового дохода

ДВД – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате и прочих доходов, т.е.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - \text{Кв}) - \text{П} + \text{Дпр}, \text{ где:}$$

Кв – уровень вакантных площадей, определяемый как отношение величины не арендованных площадей к величине потенциальной полезной вместимости.

П – потери от неплатежей арендной платы, также определяются как процент от потенциального валового дохода.

Дпр – прочие доходы, к которым относятся доходы от платной автостоянки, платного туалета и т. п.

Прогноз заполняемости объекта составлен на основе данных о среднем сроке действия договора аренды и сроках поиска нового арендатора. Расчет приведен в таблицах ниже.

Склад, офис

Наименование	Единица измерения	Значение
Оборачиваемость арендных площадей	%	100%
Число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов и подготовки помещений после ухода старых	мес.	3
Общее число арендных периодов в течении которых арендатор не меняется	мес.	60
Потери от незанятости площадей	%	4,8%

Полученные данные коррелируют с информацией о среднем уровне вакантных площадей, представленной в обзорах рынка крупных консалтинговых компаний. Так, уровень вакансии для складских площадей, согласно различным источникам, составляет порядка 4,3%-6,44% (см. раздел Отчета «8.3. ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. ИТОГИ III КВАРТАЛА 2019 ГОДА»).

Данные об уровне вакансии для офисных помещений, расположенных в административно-складских комплексах класса А в Новой Москве, в обзорах не представлены. Оценщик использовал данные собственного расчета – 4,8%.

Расчет операционных расходов

Операционные расходы включают следующие виды расходов:

- неналоговые;
- налоговые.

Неналоговые расходы

Рассчитанная арендная ставка для складских и офисных площадей представляет собой чистую ставку triple net – без учета операционных расходов и коммунальных платежей. Данные статьи затрат оплачиваются арендаторами комплекса и в расчетной модели не учитываются ни в статье доходов, ни в статье расходов по объекту оценки.

Расходы на страхование объекта предоставлены заказчиком:

Порядковый номер периода	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	5-й год
<i>Начало календарного периода</i>					
<i>Конец периода</i>					
Расходы на страхование, руб.					

Ежегодный рост затрат на страхование заложен с учетом инфляции, по данным Министерства экономического развития РФ (источник информации: <http://economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf>, стр.11).

Инфляция

В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и переконверсии кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах.

Страница 11

Расчет инфляции на прогнозный период накопительным итогом приведен ниже в таблице:

Год	2020	2021	2022	2023	2024
Прогноз инфляции (http://www.economy.gov.ru)	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Прогноз инфляции (http://www.economy.gov.ru) накопительным итогом, на начало периода	100%	103,00%	107,12%	111,40%	115,86%

Резерв на замещение используется для покрытия расходов, связанных с необходимостью замены оборудования и отдельных частей объекта в результате их изнашивания. Данная величина отражает общемировую практику учета данного вида затрат для новых объектов недвижимости и является достаточной для проведения капитального ремонта отдельных элементов здания, для замены/модернизации оборудования и инженерных систем здания. Затраты на текущий ремонт площадей Объекта оценки и поддержание в рабочем состоянии инженерных систем включены в операционные расходы, возмещаемые арендаторами.

Наименование	Значение
Затраты на замещение, руб.	
Необходимые затраты на капитальный ремонт (20%), руб.	
Ставка доходности	
Период дисконтирования, равный периодичности проведения капитальных ремонтов	
Фактор фонда возмещения	
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	

Затраты на замещение представляют собой стоимость здания без учета стоимости земельного участка (=).

Ставка доходности – безрисковая ставка по состоянию на дату оценки. Значение безрисковой ставки принято по данным значений кривой бескупонной доходности государственных облигаций сроком на 30 лет (источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 30.12.2019 по 30.12.2019		Срок до погашения, лет											
Дата		0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
30.12.2019		4,79	4,94	5,08	5,21	5,61	5,82	6,10	6,27	6,41	6,52	6,56	6,60

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа» [↗](http://www.moex.ru/)

Налоговые расходы

К налоговым расходам, связанным с оцениваемым Объектом, относятся:

- налог на имущество;
- арендные платежи за землю/налог на землю.

Налог на имущество для объекта определяется на основании кадастровой стоимости объекта. Кадастровая стоимость здания, определенная по состоянию на 01.01.2018 и действующая на дату оценки, составляет 1 713 237 885,90 рублей.

Оценщик предполагает, что государственная кадастровая оценка в районе местоположения объекта оценки будет проводиться 1 раз в 2 года (согласно Федеральному закону от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" и ретроспективным данным о частоте кадастровой переоценки в г. Москва). Таким образом, кадастровая стоимость объекта на 2021 и 2022 (стоимость по состоянию на 01.01.2020) годы принимается оценщиком равной стоимости здания, рассчитанной выше в главе «Сравнительный подход» = стоимость ЕОН () – стоимость ЗУ () =

Кадастровая стоимость объекта на 2023 и 2024 годы (стоимость по состоянию на 01.01.2022) принимается равной величине КС предыдущего периода (), увеличенной на инфляцию за 2 года.

Расчет налога на недвижимость представлен ниже:

	2020	2021	2022	2023	2024
Кадастровая стоимость здания					
Налоговая ставка, %					
Льгота в соответствии с ч. 2.3 ст. 4.1. Закона города Москвы № 64 от 05.11.2003 «О налоге на имущество организаций»					
Налог на недвижимость для здания					

Аналогичным образом был рассчитан налог на землю.

Кадастровая стоимость земельного участка, определенная по состоянию на 01.01.2018 и действующая на дату оценки, составляет 195 173 300 рублей. Кадастровая стоимость участка на 2021 и 2022 (стоимость по состоянию на 01.01.2020) годы принимается оценщиком равной стоимости участка, рассчитанной выше в главе «Сравнительный подход» = Кадастровая стоимость участка на 2023 и 2024 годы (стоимость по состоянию на 01.01.2022) принимается равной величине КС предыдущего периода (), увеличенной на инфляцию за 2 года.

Расчет земельного налога представлен ниже:

	2020	2021	2022	2023	2024
Кадастровая стоимость земельного участка					
Налоговая ставка, %					
Земельный налог					

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывался как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования, по которой инвесторы приводят будущие потоки денежных средств к их настоящей стоимости, определяется уровнем прибыли (нормой доходности), ожидаемой ими для компенсации их рисков при осуществлении инвестиций.

Риски, присущие инвестициям в России, отличаются от рисков в развитых странах, как по виду, так и по их величине. Оценка этих рисков - субъективна, каждый инвестор оценивает риск по-разному, полагаясь на собственные расчеты и анализ экономических и политических факторов риска. При определенной степени развитости рынка объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, можно говорить о некоторой объективной, типичной для данного вида объектов, норме доходности.

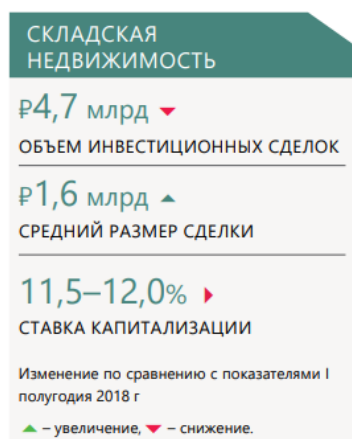
Для расчета ставки дисконтирования использовался метод мониторинга рынка.

Расчет ставки капитализации

Оценщик обобщил данные о величине коэффициента капитализации в сегменте высококлассной складской недвижимости в Московском регионе, представленные в различных источниках:

Источник информации	Коэффициент	Ссылка
---------------------	-------------	--------

	ент капитализ ации	
Knight Frank LLP	11,75%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6789.pdf
CBRE	11,00%	https://new-retail.ru/business/cbre_itogi_2019_goda_na_rynke_torgovoy_i_skladskoy_nedvizhimosti_i_prognoz_na_2020_god2139/
"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., ABN Group, стр.69.	12,84%	https://www.abn-consult.ru/files/spravochnik_ABN-GROUP_2.pdf
Среднее значение	11,863%	



«По нашим прогнозам, до конца 2019 года ставки капитализации для премиальных объектов офисной недвижимости снизятся на 25 б.п. до 9%, для премиальных объектов торговой и складской недвижимости останутся на прежнем уровне и составят 9,5% и 11% соответственно. В сложившейся конъюнктуре рынка мы видим предпосылки для компрессии ставок капитализации в 2020 году», – отметила Ирина Ушакова.

б) Складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,84	10,29	13,61
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,99	9,51	14,59

Таким образом, ставка капитализации составляет.

Ориентировочный оставшийся срок службы здания, в котором расположен оцениваемый объект, принимается как для аналогичных объектов и в соответствии с таблицей по КС (капитальному строительству) (<http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij/>) (II группа капитальности, согласно техническому паспорту №46003 от 11.01.2013 г.) с учетом того, что здание находится в рабочем состоянии, составляет $(150 - (2019 - 2013)) = 144,0$ лет.

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Наименование	Значение
Период возврата капитала, лет	144,0
Норма возврата	0,0007%
Коэффициент капитализации	11,863%
Ставка дисконтирования	11,863%

Норма возврата капитала представляет собой процентную ставку, что обеспечивает возврат инвестиций, что были вложенные первоначально. Расчет нормы возврата капитала был произведен по методу Хоскольда:

Безрисковая ставка	6,60%
Период возврата капитала	144,0
Норма возврата капитала	0,00066%

Таким образом, ставка дисконтирования составляет 11,863 %.

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом

Результаты расчета текущей стоимости для каждого из периодов и итоговой рыночной стоимости представлены в таблице ниже.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки (без НДС) составляет:

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных методов оценки. Согласование - это анализ полученных результатов с целью обоснования окончательной расчетной величины стоимости.

В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с использованием доходного и сравнительного подходов.

При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены стандартные подходы, обеспеченные полной и достоверной исходной информацией, что позволяет отнести результаты, полученные в различных подходах, к вероятностной области рыночной стоимости объекта оценки. То есть для получения рыночной стоимости объекта оценки необходимо взвесить результаты оценки, полученные различными подходами.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используется семь приведенных выше критерия, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком подхода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед Оценщиком задачей оценки.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проводятся следующие вычисления:

- составляется таблица факторов с присвоением каждому подходу балл в соответствии с семью критериями (из расчета максимум 2 балла);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- вычисляется сумма баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов находится расчетный вес данного подхода.

Критерий	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе			
Учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.)			
Наличие достоверной исходной информации в примененном подходе			
Отсутствие грубых допущений в примененном подходе			
Адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости)			
Наличие учета рисков			
Степень общего доверия к примененному в оценке подходу			
Итого сумма баллов для данного подхода			
Сумма баллов всех подходов			
Вес подхода			

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Рынок коммерческой недвижимости Москвы и Подмосковья развит хорошо и, на наш взгляд, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке продаж. Данному подходу присвоен вес, равный 0,67.

Доходный подход дает точные результаты при оценке стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости доходным подходом основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. Учитывая текущую конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости и гипотетичность прогнозов, доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,33.

Сравнительный подход	
Весовой коэффициент, присваиваемый подходу	
Доходный подход	
Весовой коэффициент, присваиваемый подходу	
Затратный подход	
Весовой коэффициент, присваиваемый подходу	
ИТОГО, стоимость объекта, руб. (без НДС), округленно	

Показатель	Значение
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки	
Справедливая (рыночная) стоимость здания, без учета стоимости земельного участка	

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что по состоянию на
СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА - нежилое здание общей площадью
кв.м, адрес: расположенное на земельном участке общей площадью, составляет (округленно, без
НДС):
),
в том числе:
СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА составляет
(округленно, НДС не облагается): ()
СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ УЛУЧШЕНИЙ составляет (округленно, без
НДС): ()

12. ПРОВЕРКА НАЛИЧИЯ ОБЕСЦЕНЕНИЯ АКТИВА

В соответствии с предполагаемым использованием оценки (признание в отчетности по МСФО объекта инвестиционной собственности по справедливой стоимости), оценщиком была проведена проверка наличия обесценения актива.

Согласно (IAS) 36 "Обесценение активов" п.8, актив обесценивается, если его балансовая стоимость превосходит возмещаемую стоимость.

В данном случае, возмещаемой стоимостью является справедливая (рыночная) стоимость актива.

Показатель	Значение
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки	
Справедливая (рыночная) стоимость здания, без учета стоимости земельного участка	
Остаточная стоимость здания	
Обесценение актива	

По информации Заказчика, остаточная балансовая стоимость здания, общей площадью 57 318 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, п. Марушкинское, д. Шарапово, ул. Придорожная, д. 5Б, стр. 1, на дату оценки составляет рублей, что ниже его справедливой (рыночной) стоимости (рублей).

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что по состоянию на для актива - нежилое здание общей площадью кв.м, расположенное по адресу, обесценение не выявлено

13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

В соответствии с имеющимися у оценщика данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- настоящая оценка была проведена экспертами компании «Прайм консалтинг» в соответствии с Федеральными стандартами оценки 1 - 3, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ №№297, 298, 299 (ФСО 1-3) и ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития. №611 - изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- проделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющегося предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- оценщик гарантирует полную конфиденциальность по всем вопросам, связанным с работой по данному отчету;
- заказчику предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- вознаграждение оценщика ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- расчетная стоимость признается действительной на;
- дата составления отчета:.
- специалисты компании ООО «Прайм консалтинг» являются членами Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация Российских Магистров Оценки» и «Саморегулируемая организация «Экспертный совет»
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просьба обращаться в ООО «Прайм консалтинг».

С уважением,

Оценщик

_____ Бабаев Н.М.

ООО «Прайм консалтинг»:

г. Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/1/2

Тел.: + 7 (495) 109-24-34

14. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Законодательные и нормативно – правовые документы

1. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
2. Конституция РФ.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки №№1 - 3, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ №№297, 298, 299 (ФСО 1-3).
5. ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития от. №611.
6. Международные стандарты оценки (МСО 1-3).
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
10. Стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Методическая литература

11. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛЮ Лтд., Москва, 1995г.
12. Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
13. Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997г.
14. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
15. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996г.
16. Григорьев В.В. «Оценка и переоценка основных фондов», г. Москва, Инфра-М, 1997 год.
17. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.
18. В. Рутгайзер, «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», Москва, издательство «Дело», 1998 г.
19. В.П. Антонов, «Оценка машин и оборудования», Москва, Ассоциация «Русская оценка, 2005 г.
20. Брейли Р., Майерс С., «Принципы корпоративных финансов», М.: «Олимп-бизнес», 1997 г., с. 49.
21. Валдайцев С. В. Оценка бизнеса и инноваций, Москва, Информационно-издательский дом ФИЛИНЪ. 1997. С. 338.
22. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса, Москва, «Финансы и статистика», 2002 г.
23. Григорьев В. В., Островский И. М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Москва. Дело. 1998. С. 224.
24. Григорьев В. В., Федотова М. А. Оценка предприятия: теория и практика. Москва. Инфра-М. 1997. С. 320.
25. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния здания. Москва, Инфра-М 2006. с.268.
26. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А., Оценка недвижимости. Москва Архитектура-С 2005. с.200.
27. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. Санкт - Петербург "МКС" 2007.
28. Под общей редакцией Артеменкова И.Л. Оценки недвижимости. Москва ОО "Российское общество оценщиков" 2007. с. 944.
29. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. - 432 с.

Справочная литература

30. Информационная база «Restate» (www.restate.ru).
31. Информационная база «Циан» (www.cian.ru).
32. Портал о недвижимости «Риэлто», (www.www.realto.ru).
33. Данные агентств недвижимости: «Мизель», «ИНКОМ», «МИЦ-недвижимость», «Акрус недвижимость», «Бест недвижимость», «МГСН», «Партнер», «Триумфальная Арка», «Святоград» и др.
34. Данные консалтинговых компаний: Colliers International, Knight Frank, CBRE, S.A. Ricci, ILM, PwC и др.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ СТРАНИЦ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ

Сравнительный подход

Объект – аналог №1

Объект – аналог №2

Объект – аналог №3

Объект – аналог №4

Сравнительный подход. Оценка земельного участка.

Объект – аналог №1

Объект – аналог №2

Объект – аналог №3

Объект – аналог №4

Доходный подход. Расчет ставки аренды для складских помещений

Объект – аналог №1

Объект – аналог №2

Объект – аналог №3

Объект – аналог №4

Доходный подход. Расчет ставки аренды для офисных помещений

Объект – аналог №1

Объект – аналог №2

Объект – аналог №3

18. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

19. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ



Договор страхования профессиональной ответственности оценщиков

№ 1.2.6-42656

«31» июля 2019 г.

г. Москва,

САО ЭРГО (далее «Страховщик»), именуемого в дальнейшем «Страховщик», в лице руководителя Агентства № XI САО «ЭРГО» Барановской Ольес Владимировны, действующего на основании доверенности № 412 от 09.01.2019 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг» (далее «Страхователь»), в лице генерального директора Бабаева Никиты Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор страхования в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков (далее Правила страхования), утвержденными решением Правления САО «ЭРГО», от 19.02.2014 г., которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, с учетом изменений и дополнений, указанных в настоящем Договоре.

В случае возникновения разногласий между положениями Правил страхования и настоящего Договора Стороны руководствуются положениями Договора.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Общество с ограниченной ответственностью "Прайм консалтинг"
Юридический адрес: 117418, г.Москва, Нахимовский проспект, д. 47, эт/пом/ком 1-1/2
Фактический адрес: 117418, г.Москва, Нахимовский проспект, д. 47, эт/пом/ком 1-1/2
ИНН 7702747501
р/с 40702810200080001330
Банк ПАО Сбербанк
К/с 30101810845250000685
Б/к 044525685

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:

- СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:**

Договор страхования вступает в силу с «09» августа 2019 г., 00:00 часов, Московское время, и действует по «08» августа 2020 г., 24:00 часов, Московское время.

Страховщик несет обязательства по выплате страхового возмещения по страховым случаям, имевшим место в течение срока действия договора страхования, начиная с 00 часов 00 минут даты, указанной в договоре, как дата начала срока действия, но не ранее 00 часов 00 минут даты, следующей за датой уплаты страховой премии или первого ее взноса, до 24 часов 00 минут даты, указанной в договоре как дата окончания срока его действия.

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить лицу, в пользу которого заключен настоящий Договор (Выгодоприобретателю), принятые вследствие этого события убытки в связи с имущественными интересами Страхователя (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором суммы (страховой суммы).

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Застрахованного по договору лица, связанные с возмещением причиненного в результате проведения им оценочной деятельности вреда имущественным интересам Третьих лиц.

3.1.

По настоящему Договору страхования застрахованной считается оценочная деятельность ООО «Прайм консалтинг».

3. Выгодоприобретатель:

Настоящий Договор страхования заключен в пользу лиц, которым могут быть применены убытки Страхователем (его работниками) при осуществлении оценочной деятельности (погребшее лицо, Третье лицо).

4. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:

По настоящему Договору страховым случаем признается факт установления

обязанности Застрахованного лица (Страхователя) в силу гражданского законодательства РФ возместить вред, причиненный в результате его деятельности. Оценщика имущественным интересам Третьих лиц, которой наступил вследствие:

- непреднамеренной небрежности (ошибки, упущения) в процессе оценки, произведенной Оценщиком, приведшей к искажению результатов оценки;
- непреднамеренной уплаты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.) утраты имущественных прав во время выполнения Оценщиком работ по оценке.

Указанные выше факты возникновения обязанности Страховщика возместить причиненный вред устанавливаются:

- на основании судебного решения по иску потерпевшего или/и Третьего лица (судебный порядок) в соответствии с законодательством РФ;

- без судебного решения на основании признанной Страхователем добровольно, с письменного согласия Страховщика, претензии (иска) о возмещении причиненных убытков, и, если необходимо, с привлечением соответствующих экспертов (внесудебный порядок).

Компенсация Страховщиком подлежит ущербу, обязанность по возмещению которого установлена вступившим в законную силу решением суда по иску либо по претензии, впервые предъявленным Страхователем в течение срока действия настоящего Договора. При этом претензия считается предъявленной с момента получения ее Страхователем. Исковое заявление считается предъявленным с момента принятия к производству судом и вынесения определения о назначении судебного заседания.

Страховой случай (лимитом ответственности) является сумма, в пределах которой Страховщик обязуется произвести страховую выплату и которая определяется соглашением Страхователя со Страховщиком.

Страховая сумма установлена в размере: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Расходы, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно: Убытков, которые Третье лицо, чье право нарушено, проиграло или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе:

- ущерб, причиненный Третьему лицу, в результате занижения/завышения стоимости объекта оценки;
- расходы Третьего лица, связанные с восстановлением непреднамеренно утраченных документов в ходе проведения оценки Страхователем объекта оценки.

5.1. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

Лимит ответственности по одному страховому случаю (максимально возможная сумма, в рамках которой осуществляется выплата страхового возмещения Страховщиком по одному решению суда (на основании взыскательской претензии Третьих лиц, поданной Страхователем и Страховщиком в досудебном порядке) установлена в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) руб.**

6. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

Не являются страховым случаем и не подлежат возмещению вред, причиненный вследствие событий, указанных в п.4. Правил страхования.

Не являются страховыми случаями и не подлежат возмещению расходы, вызванные или связанные с удовлетворением требования о возмещении убытков, произошедших:

- в результате воздействия воздуха, аэроаэротона или любых продуктов, содержащих аэрозоль, а так же дым, лигнитола, дыма, мочевинного формальдегида и радиоактивных изотопов;

В результате воздействия ядерного или радиоактивного излучения, а также воздействия электромагнитных полей;

По настоящему договору франшиза не установлена.

7. БЕЗУПОВНАЯ ФРАНШИЗА:

0,1% от заявленных страховых сумм за период страхования

8. СТАВКА СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

2

9. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ,
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

5 000,00 (Пять тысяч и 00/100) рублей.

Сумма согласованной страховой премии должна быть переведена на счет Страховщика **единовременно**, в соответствии с реквизитами и сроками оплаты, указанными в счете. Все банковские расходы, связанные с ревалютированием и сроками оплаты, несет Страхователь. В случае если взносы страховой премии не поступил в установленный Договором срок и в установленном размере, ответственность Страховщика прекращается со дня, когда премия должна быть оплачена. Ответственность Страховщика возобновляется с 24:00 часов дня поступления взноса страховой премии в размере, указанном в счете Страховщика.

10. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЯ СТРАХОВАТЕЛЯ ПРИ НАСТУПЛЕНИИ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ:

- 10.1. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан:
 - принимать необходимые меры по предотвращению и уменьшению вреда;
 - незамедлительно, но в любом случае не позднее трех рабочих дней, если иное не установлено договором страхования, любым доступным способом, сообщить Страховщику об обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, указав при этом всю известную информацию;
 - во всем случае, Страхователь должен сообщить об обстоятельствах, о которых стало ему известно и которые впоследствии могут привести к предъявлению письменных претензий, требований о возмещении убытков и истребовании завещаний;
 - незамедлительно, но в любом случае не позднее трех рабочих дней, если иное не установлено договором страхования, любым доступным способом, известить Страховщика о предъявлении Третьими лицами письменных претензий, требований о возмещении убытков, исковых заявлений, а также о начале и ходе действий компетентных органов по фактам, имеющим отношение к страховому случаю;
 - без письменного согласия Страховщика не признавать, полностью или частично, требования, предъявленные в связи с причинением вреда, не признавать на себя какие-либо обязательства по урегулированию таких требований, а также не предоставлять, как-либо выплат Третьим лицам в связи с наступлением страхового случая без письменного на то согласия Страховщика;
 - 10.2. Предоставлять Страховщику вместе с заявлением на выплату страхового возмещения оригиналы или надлежащим образом оформленные копии следующих документов:
 - письменные претензии, требования о возмещении убытков, исковые заявления со стороны Третьих лиц о возмещении причиненных убытков с приложением документов, подтверждающих факт, обстоятельства и размер причиненных убытков;
 - вступившие в законную силу судебные решения (постановления), устанавливающие обязанность Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам, если вопрос о возмещении убытков рассматривался в судебном порядке;
 - во всех случаях, когда в расследовании обстоятельств, повлекших причинение убытков, принимали участие правоохранительные органы – копии постановлений о возбуждении или колиги постановления об отказе в возбуждении уголовного дела;
 - договор Страхователя с Заказчиком на проведение оценки объекта оценки;
 - акт приема-сдачи оказанных услуг, подтверждающих окончание выполнения работ и факт передачи результатов оценки Заказчику;
 - результаты оценки, расчеты, заявления в качестве совершенных с ошибкой, упущением;
 - документы, подтверждающие дополнительные расходы Страхователя.
 - 10.3. Несвоевременное уведомление Страховщика дает последнему право отказать в выплате страхового возмещения, в соответствии с п. 2 ст. 961 ГК РФ.

11.

ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ УЩЕРБА:

- 11.1. Страховая выплата производится Страховщиком в пределах лимитов страховой ответственности, указанных в договоре, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы на основании Заявления Страхователя о страховом случае с приложением отчета (отчетов) об оценке имущества, имущественных прав и документов, подтверждающих наступление страхового случая, копии судебного решения, вступившего в законную силу, и т.п., представляемых Страхователем Страховщику в сроки, оговоренные в договоре страхования. Отчет производится в письменной форме как обязательное приложение к заключению об оценке, представляющему собой документ, подготовленный на основании оценки и являющийся предметом договора между Оценщиком и Заказчиком услуг Оценщика.
- 11.2. Страховщик обязан в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения всех необходимых документов от Страхователя рассмотреть его заявление и принять решение о выплате страхового возмещения или отказе в выплате.
- 11.3. Страховая выплата производится в течение 30 рабочих дней со дня вступления в силу решения суда установившего гражданскую ответственность Страхователя, или принятия самим Страхователем с предварительного письменного согласия Страховщика ответственности перед Третьими лицами после подписания сторонами договора страхования акта в страховом случае.
- 11.4. Если страховой случай наступил до уплаты оговоренного страхового взноса, внесение которого просрочено, Страховщик вправе при определении размера страховой выплаты зачесть сумму просроченного страхового взноса.

3

11.5. Все банковские расходы, связанные с оплатой суммы возмещения, несет Страховщик.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они осуществлены в письменной форме, и подписаны уполномоченными лицами Сторон. Все стороны по договору страхования между Страховщиком и Страхователем разрешаются путем переговоров, а при недостатке согласия - в судебном порядке. При этом предусматривается досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора путем предъявления претензий, срок рассмотрения которых - 30 дней с момента получения.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ:

12. Являются составной и неотъемлемой частью Договора страхования:
 - Приложение №1 - «Заявление-вопросник по страхованию профессиональной ответственности оценщиков от 23.07.2019»;
 - Приложение №2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАСО «ЭРГО Русь», утвержденные решением Правления, 19.02.2014 г.

Правила страхования вручены Страхователю, Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и согласен.

В подлиннике согласия с вышеизложенным настоящим Договором страхования подписан уполномоченным представителем Страхователя и Страхователя Страхователь, заключая договор страхования на основании Правил страхования профессиональной ответственности оценщика, в соответствии с Федеральным Законом РФ «О персональных данных» дает Страховщику согласие на обработку персональных данных, указанных в договоре. Страхователь имеет персональную ответственность за предоставление копий финансовых отчетов на обработку и персональные данные. Под обработкой персональных данных в настоящем договоре понимается: сбор, систематизация, накопление, хранение (обработка, изменение), использование, обнародование, распространение информации, а также совершение иных действий с персональными данными физического лица в статистических целях. Страхователь также подтверждает согласие на информирование о других продуктах и услугах, а также об условиях продления страхового договора.

Для осуществления вышеуказанных целей Страховщик имеет право передавать персональные данные, ставшие ему известны в связи с заключением и исполнением договора страхования, третьим лицам с которыми Страховщик заключил соответствующие соглашения, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств Страховщика. Страхователь подтверждает согласие на передачу персональных данных Страховщику, в целях их использования в соответствии с условиями настоящего договора. Страхователь также подтверждает согласие на передачу персональных данных Страховщику, в целях их использования в соответствии с условиями настоящего договора. Страхователь также подтверждает согласие на передачу персональных данных Страховщику, в целях их использования в соответствии с условиями настоящего договора. Страхователь также подтверждает согласие на передачу персональных данных Страховщику, в целях их использования в соответствии с условиями настоящего договора.

СТРАХОВЩИК:

САО ЭРГО

Адрес филиала в г. Москва:
Юридический адрес: Россия, 127015, г. Москва, Бутырская ул., Д. 48, стр.1
Фактический адрес: Россия, 127015, г. Москва, Бутырская ул., Д. 48, стр.1
ИНН 78/026549
Р/сч.: 4070 2810 0000 1034 1714
Банк: АО «ЮниКредит Банк», г. Москва
К/сч.: 3010181030000000545
БИК: 044525545



Баранецкая О.В./



СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью "Прайм Консалтинг"

Юридический адрес: 117418, г. Москва, Нахимовский проспект, Д. 47, этпомком 1-1/2
Фактический адрес: 117418, г. Москва, Нахимовский проспект, Д. 47, этпомком 1-1/2
ИНН 77/02747501
Р/сч.: 40702810200080001330
Банк: ПАО Сбербанк
К/сч.: 30101810845250000685
БИК: 044525685

Бабаев Н.М./



4



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 07305776/00001/19

г. Москва

«07» февраля 2019г.

Акционерное общество «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «**Страховщик**», в лице Руководителя Управления Орлова Д.А., действующего на основании доверенности №3685/16 от «20» мая 2016г., с одной стороны, и **Бабаев Никита Михайлович** именуемый в дальнейшем «**Страхователь**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», на основании Заявления на страхование ответственности оценщика заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая) выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов возмещения.

1.2. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «**Правила страхования**»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

1.3. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае если канцелярско-лицевое положение Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

1.4. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретателей).

1.5. Территория страхования: Российская Федерация.

2. Объект страхования. Страховой случай

2.1. Объектом страхования являются: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

2.2. Под «оценочной деятельностью» понимается деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

2.3. Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.

Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор страхования в соответствии с Правилами страхования являются:

- риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- риск наступления ответственности за принятие вклада и/или частичных интегралов третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в Договоре страхования,

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия,

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации.

Страховщик

Договор № 07305776/00001/19

Страхователь

1151482, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

2.4. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является наступивший вступившим в законную силу решением арбитражного суда (присяжный Страховщик) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причтенного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Договору.

2.5. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.

2.5.1. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

2.6. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- **реальный ущерб, причтенный третьим лицам (Выгодоприобретателям);**
- **целевые расходы Страхователя по предпринятому вынесению обязательства и сделке вынесения обязательства Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по взаимозависимым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам впрямь);**

• **расходы по уменьшению причинного страхового случая/убытка;**
2.7. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включается (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

3. Страховая сумма, франшиза, страховая премия

3.1. Страховая сумма по всем страховым случаям составляет **5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей.**

3.2. Лимит ответственности по одному страховому случаю составляет **5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей.**

3.3. Страховая премия по настоящему Договору составляет **4 512,00 (Четыре тысячи пятьсот двенадцать 00/100) рублей.**

3.4. Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «14» февраля 2018г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении Договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удерживать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

3.5. Безусловная франшиза **не установлена.**

3.6. Страховая сумма, все лимиты ответственности, франшиза и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

4. Срок действия Договора

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «14» февраля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут «13» февраля 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Страховщик обязан:

5.1.1. при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхователем:

Договор № 07305776/00001/19
Страхователь

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

2

1151482, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)
До 40 000 000	5 (Пять)
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.

5.1.2. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате.

5.2. Страхователь обязан:

5.2.1. уплатить страховую премию в размере и сроки, оговоренные в настоящем Договоре;

5.2.2. при заключении Договора страхования сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска;

5.2.3. при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, предпринять все возможные меры для уменьшения размера ущерба, обеспечить документальное оформление события, в трехдневный срок в письменной форме сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события;

5.2.4. предоставить Страховщику документы, подтверждающие наступление страхового случая (действие / бездействие Страхователя, причинно-следственная связь между действиями / бездействиями Страхователя и наступлением страхового случая);

5.2.5. не выплачивать возмещения, не признавать частично или полностью требования, предъявляемые в связи со страховым случаем, а также не принимать на себя каких-либо прямых или косвенных обязательств по урегулированию таких требований без согласия Страховщика;

5.2.6. совершать другие действия, предусмотренные Правилами страхования и настоящим Договором, должны осуществляться Страхователем в письменной форме способами связи, обеспечивающими фиксирование сообщений, либо вручаться Страховщику под расписку.

5.4. Страховщик имеет право:

5.4.1. В случае повышения степени риска Страховщик потребовать уплаты дополнительной страховой премии или изменения условий настоящего Договора в соответствии с Дополнением к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью.

Если в течение 10 дней от даты получения Дополнения Страхователь подписывает его, - застрахованным с момента подписания Дополнения, но не ранее дня следующего за днем поступления дополнительной страховой премии на расчетный счет Страховщика, если согласно Дополнению доплата необходима. В противном случае повышение степени риска считается незастрахованным с момента его повышения, а Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в той мере, в которой наступление страхового события было вызвано обстоятельствами, повышающими степень риска.

5.4.2. Отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных п. 10.17 Правил страхования.

5.5. Страхователь имеет право расторгнуть настоящий Договор в любое время.

5.6. В случае возникновения спора между сторонами о причинах и размере ущерба каждая из сторон имеет право потребовать проведения независимой экспертизы. Независимая экспертиза проводится за счет стороны, потребовавшей ее проведения. В случае, если результатами независимой экспертизы будет установлено, что отказ Страховщика в выплате был необоснованным, Страховщик принимает на себя долю расходов по независимой экспертизе соответствующую соотношению сумм, в выплате которой было отказано, и сумм возмещения, выплаченной после проведения независимой экспертизы. Расходы на проведение независимой экспертизы по случаям, признанным после ее проведения не страховыми, относятся на Страхователя.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.

Страховщик
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б
Договор № 0730577600001/19
Страхователь
8 800 333 0 999, www.alphastrah.ru

6.2. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

7. Заключительные положения

7.1. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Данное положение ни в коей мере не влияет на наступление ответственности сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору.

7.2. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

7.4. К настоящему Договору прилагаются:

7.4.1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 02.11.2015г.

8. Адреса и подписи сторон:

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
ИНН 5077039394
/Бабаев Н.М./
Договор - лицензия/оригинал Договора № 0730577600001/18
Юрва Д.А.
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь:
Договор № 0730577600001/19
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б
4
8 800 333 0 999, www.alphastrah.ru



**Выписка № 25241
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "Прайм консалтинг."

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Бабаев Никита Михайлович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 20.10.2010 года за регистрационным номером № 125

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(ниже запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

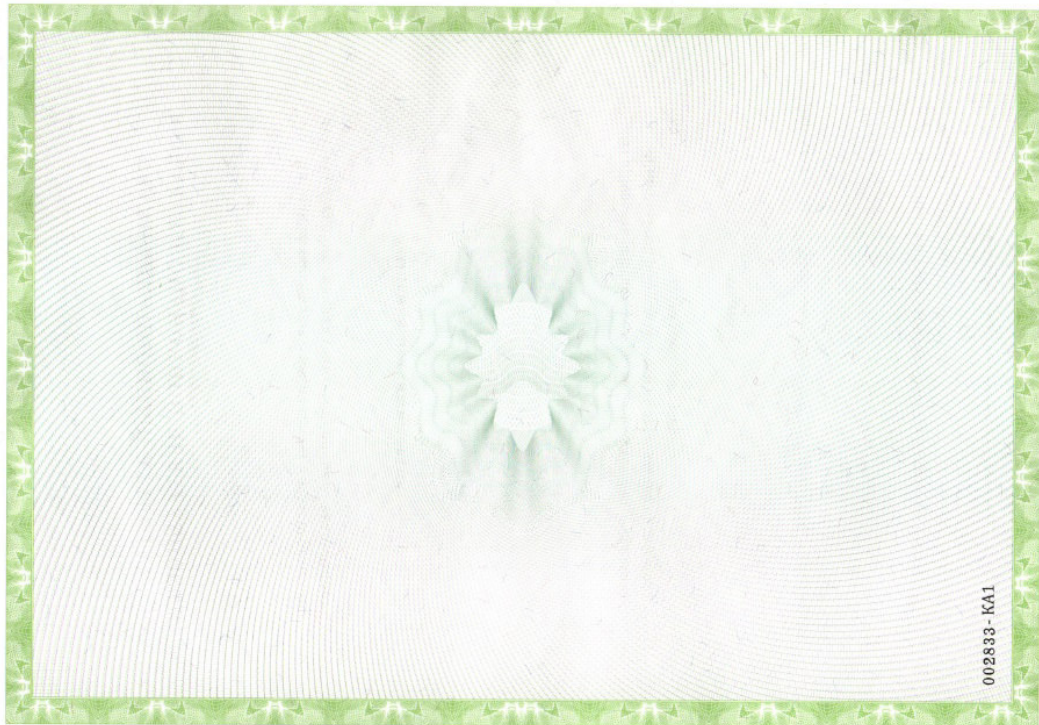
Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.08.2018 г.

Дата составления выписки 21.08.2018 г.

Начальник отдела реестра

Д.А. Бурацева





002833-КА1

