



INEX.COMPANY
Тел: 8 (499) 495-17-40
e-mail: info@inex.company

ООО «ИНЕКС»; Юр. Адрес: 119311, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Раменки, пр-кт Ломоносовский, д. 25 к5, помещ. 24/1; Факт. Адрес: 119311, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Раменки, пр-кт Ломоносовский, д. 25 к5, помещ. 24/1; ОГРН 1167746466458 от 16.05.2016 г.; ИНН: 9710011846; КПП: 772901001; Банк: ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; р/с: 40702810101600004083; к/с 30101810200000000593; БИК: 044525593

Краткий отчет № 2410/650 о рыночной стоимости имущества

| Описание объекта оценки | |
|---------------------------------------|--|
| Наименование: | Объект недвижимости: Нежилое помещение, общей площадью 103,1 кв.м, этаж расположения: 6, кадастровый (или условный) номер: 50:11:0010416:3475, адрес (местоположение): Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, шоссе Ильинское, д. 1А, пом. 6 |
| Имущественные права на объект оценки: | Право собственности |
| Собственник(и): | Нет данных |
| Заказчик: | Мельник Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации: серия: 45 19, номер: 657676, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ, дата выдачи: 27.03.2020 г., код подразделения: 770-091 |
| Вид определяемой стоимости: | Рыночная |
| Дата оценки: | 30 октября 2024 г. |
| Дата составления отчета: | 31 октября 2024 г. |
| Цель оценки: | Определение стоимости (рыночная) Объекта оценки для решения имущественных споров (ст. 8 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ) |

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что стоимость Объекта оценки с учетом округлений на 30 октября 2024 г. составила:

Итоговая величина стоимости объекта оценки: Объект недвижимости: Нежилое помещение, общей площадью 103,1 кв.м, этаж расположения: 6, кадастровый (или условный) номер: 50:11:0010416:3475, адрес (местоположение): Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, шоссе Ильинское, д. 1А, пом. 6, по состоянию на 30 октября 2024 г. с учетом округления составляет:

Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС)

16 387 000 (Шестнадцать миллионов триста восемьдесят семь тысяч) руб.

Генеральный директор
ООО «ИНЕКС»
Борзов Г.А.

Оценщик
Регистрационный №1616.77 в реестре НП «ОПЭО»
Бакай А.А.



СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ОРГАНИЗАЦИИ

| Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора | |
|--|---|
| Исполнитель – специалист-оценщик | Фамилия, Имя, Отчество |
| | Бакай Александр Анатольевич |
| | Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации |
| | Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер №1616.77 от 03.11.2020 г. |
| | Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности |
| | Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга»; Диплом № 772401316086 от 10.09.2015 г., регистрационный номер 3388 |
| | Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика |
| | Полис-оферта обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/20165/24 от 05 июня 2024 г. по 04 июня 2025 г., страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| Исполнитель – контрактор | Сведения о квалификационном аттестате |
| | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №034336-1 от 21.10.2022 г. |
| | Стаж работы в оценочной деятельности, лет |
| | с 01.04.2014 года |
| | Контактный телефон: |
| | Телефон: 8-499-495-17-40 |
| | Место нахождения оценщика |
| | 119311, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Раменки, пр-кт Ломоносовский, д. 25 к5, помещ. 24/1 |
| Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор | |
| Исполнитель – контрактор | Организационно-правовая форма и полное наименование |
| | Общество с ограниченной ответственностью "ИНЕКС" |
| | Место нахождения юридического лица |
| | Юридический адрес: 119311, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Раменки, пр-кт Ломоносовский, д. 25 к5, помещ. 24/1 Фактический адрес: 119311, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Раменки, пр-кт Ломоносовский, д. 25 к5, помещ. 24/1 |
| | Банковские реквизиты: |
| | ОГРН |
| | 1167746466458 |
| | Дата присвоения ОГРН |
| | от 16.05.2016 г. |
| | ИНН / КПП |
| | 9710011846 / 772901001 |
| Исполнитель – контрактор | Банковские реквизиты |
| | р/счет 40702810101600004083 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593, |
| | БИК |
| | 044525593 |
| Исполнитель – контрактор | Сведения о страховании гражданской ответственности |
| | Полис-оферта страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/20182/24 от 23 июня 2024 г. по 22 июня 2025 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |
| Исполнитель – контрактор | Сведения о независимости юридического лица |
| | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требование о независимости выполнено. |

ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Все процедуры по оценке выполнены со следующими основными допущениями и ограничительными условиями:

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщика, а также полученной в результате исследования рынка Объекта оценки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.
2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, а также информацию, предоставленную Заказчиком, не подписанную уполномоченным на то лицом и незаверенную в установленном порядке и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика Исполнителя.
3. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
5. Для настоящего расчета под объектом оценки подразумеваются права на объект оценки.
6. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении Объекта оценки. От оценщиков не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.
7. Осмотр объекта оценки проведен не был в связи с ограниченным доступом, вся информация была получена от Заказчика (устно и/или письменно). Оценка проводится с допущением что вся информация достоверна.
8. Исходя из целей и предполагаемого использования результатов оценки, а также исходя из количества и качества представленных Заказчиком документов, в рамках настоящей работы подготавливается заключение о рыночной стоимости объекта оценки (краткий отчет). Настоящее заключение (краткий отчет) не является полным отчетом об оценке, о чем Заказчик осведомлен.
9. При определении рыночной стоимости объекта оценки был проведен анализ рынка сегмента рынка объекта оценки, в расчете использовались аналогичные объекты, которые не имеют ограничений и обременений по правам собственности, выставлены на открытый рынок при рыночных условиях сделок и финансирования. Однако, с учетом принятых при настоящей оценке допущений, представленное заключение о рыночной стоимости не является отчетом в понимании Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
10. В случае заинтересованности Заказчика в получении полного отчета об оценке объекта оценки, будет произведена полноценная оценка, результатом которой, будет отчет об оценке, если полный пакет документов, необходимых для проведения оценки объекта, будет предоставлен. Предоставленный Отчет об оценке, будет соответствовать требованиям федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности РФ» и Федеральных стандартов оценки: ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V и ФСО VI, утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
11. Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящее заключение (краткий отчет/отчет) действительно только в полном объеме и только для вышеуказанной цели, любое использование заключения либо отдельных его частей для иных целей не отражает точку зрения Оценщика.
12. Ни заключение, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщика.
13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие

легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета.

14. Заключение о рыночной стоимости (краткий отчет/отчет) содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

15. Заключение о величине рыночной стоимости действительно для оцениваемого объекта. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего заключения.

16. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

17. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

18. Все расчеты проводились в программе Excel, промежуточные расчеты округлялись до сотен рублей и до тысяч рублей.

При определении вероятной величины рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик исходил из следующего:

- информация, содержащаяся в документах, представленных Заказчиком, является достоверной;

- у сторон предшествующих сделок с Объектом оценки (участников цепочки по отчуждению объекта) нет оснований для признания сделок недействительными.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является Объект недвижимости: Нежилое помещение, общей площадью 103,1 кв.м, этаж расположения: 6, кадастровый (или условный) номер: 50:11:0010416:3475, адрес (местоположение): Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, шоссе Ильинское, д. 1А, пом. 6.

Характеристики объекта недвижимости представлены в таблице ниже:

| Параметр | Описание параметра | |
|--|--|-----------|
| Характеристика месторасположения | | |
| Адрес (местоположение) | Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, шоссе Ильинское, д. 1А, пом. 6 | |
| Ближайшая станция метро, железнодорожная станция, автобусная остановка | автобусная остановка Река Банька | |
| Расстояние от остановки общественного транспорта | (111 м) 2 мин. пешком | |
| Транспортная доступность | В шаговой доступности от узла общественного транспорта (хорошая доступность) | |
| Расположение относительно «красной линии» | На "красной линии" | |
| Описание района расположения Объекта оценки | | |
| Окружающая застройка | Смешанная | |
| Наличие и описание улучшений | Парки, скверы, водоем | |
| Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км) | Школа, детский сад, отделение банка, предприятия службы быта, торговые предприятия, аптека, поликлиника/больница, медицинский центр, зона отдыха | |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом | Не обнаружено | |
| Экологическая обстановка | Относительно благоприятная | |
| Наличие и тип автомобильной парковки | Организованная | |
| Объекты промышленной инфраструктуры в районе расположения Объекта оценки | Не обнаружено | |
| Состояние прилегающей территории | Хорошее | |
| Описание здания | | |
| Год постройки здания | 2012 | |
| Износ здания, в котором расположен Объект оценки | 8,00% | |
| Год последнего капитального ремонта здания | Нет данных | |
| Запланирован капитальный ремонт\реконструкция здания | Нет | |
| Планируется снос здания | Нет | |
| Материал стен здания | Монолитное здание | |
| Тип фундамента здания | Железобетонный | |
| Тип перекрытий | Железобетонные | |
| Состояние кровли | Хорошее | |
| Состояние здания, в котором расположен Объект оценки | Хорошее | |
| Этажность здания | 9 | |
| Состояние входной группы | Хорошее | |
| Техническое обустройство здания | Электроснабжение | В наличии |
| | Водоснабжение | В наличии |

| Параметр | Описание параметра | |
|---|---|-------------|
| | Канализация | В наличии |
| | Газоснабжение | Отсутствует |
| | Отопление | В наличии |
| | Интернет | В наличии |
| | Телефония | В наличии |
| Наличие лифта | В наличии | |
| Наличие мусоропровода | Отсутствует | |
| Физические характеристики Объекта оценки | | |
| Текущее использование | Помещение свободного назначения (ПСН) | |
| Функциональное назначение помещений | В соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования оцениваемый объект может использоваться в качестве объекта коммерческого назначения (тип - Помещение свободного назначения (ПСН)) | |
| Кадастровый (или условный) номер | 50:11:0010416:3475 | |
| Этаж расположения / этажность секции | 6 / 9 | |
| Общая площадь, кв.м | 103,10 | |
| Тип помещения | Встроенное помещение | |
| Класс объекта | Объект свободного назначения | |
| Наличие отдельного входа | Отдельный вход есть | |
| Наличие свободного доступа | Объект недвижимости имеет свободный доступ | |
| Тип планировки | Смешанный | |
| Общее состояние отделки | Отделка "стандарт" | |
| Наличие мебели, бытовой техники при продаже | Условно свободная от мебели, бытовой техники при продаже | |
| Дополнительная информация | - | |
| Сведения об имущественных правах на объект оценки (в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки) | | |
| Имущественные права на объект оценки | Право собственности | |
| Оцениваемые имущественные права | Право собственности | |
| Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Запрещение регистрации | |
| Правообладатель(и) объекта оценки | Нет данных | |

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, а также стандартами СРО, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

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

1.1 Определение стоимости Объекта оценки с помощью доходного подхода

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

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

Анализ рынка предложений о сдаче в аренду аналогичных помещений, показал, что на рынке представлено достаточное количество объектов сходного назначения.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, Оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки и метод прямой капитализации в его составе.

1.2 Определение стоимости Объекта оценки с помощью затратного подхода

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

Согласно пп. «в)» п. 24 ФСО № 7 «...затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке». В данном случае, оцениваемый объект относится к сегменту коммерческой недвижимости, по которому в процессе анализа рынка установлено достаточное количество объектов-аналогов. Кроме того, в соответствии с пп. «а)» п. 24 ФСО №7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки... объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки затратным подходом, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

1.3 Определение стоимости Объекта оценки с помощью сравнительного подхода

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

Рынок коммерческой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка Оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже коммерческих объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого Оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки сравнительным подходом, Оценщик пришел к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки. Учитывая объем и качество имеющейся информации рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода была рассчитана методом сравнения продаж.

Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении оценки Оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (<https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://www.realto.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://domclick.ru/> и др.). На данных порталах представлены предложения о продаже аналогичных помещений, с указанием основных характеристик объектов. В распоряжении Оценщика были данные по десяткам предложений сопоставимой недвижимости. Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты-аналоги. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При выборе объектов-аналогов были отброшены максимальные и минимальные значения предложения, значительно отличающихся от средних значений, и отобраны предложения с наиболее низкой ценой предложения и максимально схожими по ценообразующим факторам, как наиболее перспективные для совершения сделки. В целях оценки Оценщиком анализировалась

большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями. Для проведения сравнения было отобрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Анализ возможности использования подобранных объектов аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки после введения необходимых корректировок

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет-страниц цен предложений и характеристик объектов-аналогов приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Типичной единицей сравнения на рынке недвижимости является мера площади, поэтому для оценки Объекта оценки в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы), учитываемые при корректировке цен

При исследовании рынка сделок купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и помещения.
- Корректировка на компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.
- Корректировка на экономические характеристики.

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Также в рамках сравнительного подхода может использоваться метод последовательных корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости за оцениваемый объект.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод последовательных корректировок, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки.

Метод последовательного внесения корректировок реализуется путем последовательного внесения корректировок в цены объектов-аналогов по элементам сравнения. Форма внесения поправок может быть:

- в абсолютных величинах (денежные поправки в рублях, долларах, евро);
- процентах от стоимости сравниваемых объектов;
- долях единицы;
- смешанный метод.

Денежные поправки, или поправки, выраженные в деньгах - это суммы, прибавляемые (вычитаемые) из цены продажи объекта-аналога, отражающие отличия объекта оценки и его аналога, которые вносятся в виде денежных сумм

Поправки в долях единицы изменяют цену недвижимости на определенный коэффициент и вносятся путем умножения на этот коэффициент корректируемой цены аналога.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи/предложения единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий. Процентные поправки используются, когда трудно определить точные суммы денег, но рыночные данные говорят о существовании процентных различий от стоимости сравниваемых объектов

Смешанный метод – используются корректировки и в виде денежных сумм и в виде процентов.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

В настоящем Отчете использовались корректировки в виде процентов (процентные поправки).

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1 + \Pi_1) + (1 + \Pi_2) + \dots + (1 + \Pi_n), \text{ где:}$$

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная цена аналога;

Π_1, Π_2, Π_n – поправочные коэффициенты.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.



Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|---|------------|---|---|---|---|
| | | | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
| Источник получения информации | | | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/309202951/ | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/308663493/ | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4617765948 |
| Цена предложения (без НДС) | руб. | | 5 500 000 | 99 999 998 | 7 500 000 |
| Общая площадь | кв.м | 103,1 | 22,50 | 590,00 | 37,00 |
| Стоимость предложения за единицу площади | руб./кв.м | | 244 444 | 169 492 | 202 703 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | |
| Передаваемые имущественные права | | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 244 444 | 169 492 | 202 703 |
| Ограничения (обременения) прав | | Не учитываются | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 244 444 | 169 492 | 202 703 |
| Условия продажи | | | | | |
| Нетипичные условия сделки | | | Типичные условия | Типичные условия | Типичные условия |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 244 444 | 169 492 | 202 703 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | | | |
| Нетипичные условия финансирования | | | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 244 444 | 169 492 | 202 703 |
| Условия рынка | | | | | |
| Уторговывание | | | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено |
| Корректировка | % | | -9,4 | -9,4 | -9,4 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 221 467 | 153 559 | 183 649 |
| Дата предложения (дата проведения оценки) | | 30 октября 2024 г. | Октябрь 2024 | Октябрь 2024 | Октябрь 2024 |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 221 467 | 153 559 | 183 649 |
| Местоположение объекта | | | | | |
| Местоположение | | Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, шоссе Ильинское, д. 1А, пом. 6 | Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Ильинское ш., 1а | Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Ильинское ш., 1а | Московская обл., Красногорск, Ильинское ш., 1А |
| Местоположение (в пределах города) | | за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД | за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД | за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД | за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 221 467 | 153 559 | 183 649 |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|---|------------|---|--|--|--|
| | | | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
| Ближайшая станция метро/ж.д./общественного транспорта | | автобусная остановка Река Банька | автобусная остановка Река Банька | автобусная остановка Река Банька | автобусная остановка Река Банька |
| Удаленность от станции метро/ж.д./автобусной остановки | | (111 м) 2 мин. пешком | (111 м) 2 мин. пешком | (111 м) 2 мин. пешком | (111 м) 2 мин. пешком |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0 | 0 | 0 |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв.м. | | 221 467 | 153 559 | 183 649 |
| Тип парковки | | Организованная | Организованная | Организованная | Организованная |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0 | 0 | 0 |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв.м. | | 221 467 | 153 559 | 183 649 |
| Доступ к объекту | | Объект недвижимости имеет свободный доступ | Объект недвижимости имеет свободный доступ | Объект недвижимости имеет свободный доступ | Объект недвижимости имеет свободный доступ |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0 | 0 | 0 |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв.м. | | 221 467 | 153 559 | 183 649 |
| Расположение относительно "красной линии" | | На "красной линии" | На "красной линии" | На "красной линии" | На "красной линии" |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0 | 0 | 0 |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв.м. | | 221 467 | 153 559 | 183 649 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Общая площадь | кв.м | 103,1 | 22,5 | 590,0 | 37,0 |
| <i>Корректировка</i> | % | | -18,3 | 26,1 | -12,7 |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв.м | | 180 878 | 193 658 | 160 249 |
| Состояние здания, в котором расположен объект оценки | | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0 | 0 | 0 |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв.м | | 180 878 | 193 658 | 160 249 |
| Тип помещения | | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0 | 0 | 0 |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв.м | | 180 878 | 193 658 | 160 249 |
| Этаж расположения | | 6/9 | 2/9 | 2/9 | 9/9 |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0 | 0 | 0 |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв.м | | 180 878 | 193 658 | 160 249 |
| Наличие отдельного входа | | Отдельный вход есть | Отдельного входа нет (вход из общего коридора) | Отдельного входа нет (вход из общего коридора) | Отдельного входа нет (вход из общего коридора) |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0 | 0 | 0 |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв.м | | 180 878 | 193 658 | 160 249 |
| Класс объекта | | Класс В | Класс В | Класс В | Класс В |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0 | 0 | 0 |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв.м | | 180 878 | 193 658 | 160 249 |
| Тип планировки помещений | | Смешанный тип | Смешанный тип | Смешанный тип | Смешанный тип |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0 | 0 | 0 |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв.м | | 180 878 | 193 658 | 160 249 |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | | Условно отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0 | 0 | 0 |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|--|------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | | | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 180 878 | 193 658 | 160 249 |
| Состояние (уровень внутренней отделки) | | Отделка "стандарт" | Отделка "стандарт" | Отделка "стандарт" | Отделка "стандарт" |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 180 878 | 193 658 | 160 249 |
| Экономические характеристики | | | | | |
| Наличие долгосрочных договоров аренды | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 180 878 | 193 658 | 160 249 |
| Функциональное назначение объекта | | | | | |
| Функциональное назначение объекта (наиболее эффективное использование) | | Помещение свободного назначения (ПСН) | Помещение свободного назначения (ПСН) | Помещение свободного назначения (ПСН) | Помещение свободного назначения (ПСН) |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 180 878 | 193 658 | 160 249 |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | | | |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 180 878 | 193 658 | 160 249 |
| Для выводов | | | | | |
| Коэффициент вариации | 7,72% | Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. | | | |
| Общая валовая коррекция | % | | 28 | 36 | 22 |
| Весовой коэффициент | | | 0,34 | 0,26 | 0,40 |
| Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки | руб./кв.м. | 175 949 | 180878 * 0,34 + 193658 * 0,26 + 160249 * 0,4 = 175949 | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС) | руб. | 18 140 342 | | | |

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Процесс определения стоимости объекта оценки

При оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался доходный подход и метод прямой капитализации в его составе.

Применение метода капитализации заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Определение рыночной (т.е. средней, преобладающей на момент оценки) арендной ставки для оцениваемого объекта.
- Определение потенциального валового дохода, т.е. того дохода, который объект способен приносить при условии 100% использования всех площадей, пригодных для сдачи в аренду.
- Определение действительного валового дохода как разности между потенциальным валовым доходом и потерями, связанными с простоем площадей и несвоевременным внесением арендных платежей.
- Определение величины операционных расходов арендодателя.
- Определение чистого операционного дохода как разности между действительным валовым доходом и операционными расходами. - Определение коэффициента капитализации.
- Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации.

Основная расчетная зависимость для определения рыночной стоимости объекта оценки, с использованием метода прямой капитализации доходов, имеет вид:

$$C_{\text{он}} = \frac{\text{ЧОД}}{R} \qquad \text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - Н) \qquad \text{ПВД} = \text{АП} \times S$$

где:

Сдп – рыночная стоимость, определяемая в рамках доходного подхода (без НДС);

ЧОД – величина чистого операционного дохода (без НДС);

R – коэффициент капитализации;

ДВД – действительный валовый доход;

ОР – операционные расходы;

ПВД – потенциальный валовый доход;

Н – недозагрузка помещений и недополучение арендной платы;

П – ставка арендной платы за единицу площади;

S – арендопригодная площадь помещений.

Выполнение алгоритма доходного подхода в рамках метода прямой капитализации

Определение рыночной величины арендной ставки для оцениваемого объекта

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки. Для определения рыночной величины годовой арендной ставки для помещений использовался метод сравнения продаж. Методика и алгоритм расчета полностью аналогичны тем, которые использовались при расчете рыночной стоимости объекта оценки (разд. 16.2.).

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих корректировок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Выбор наиболее сопоставимых аналогов

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении оценки Оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (<https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://www.realto.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://domclick.ru/> и др.). На данных порталах представлены предложения о продаже аналогичных помещений, с указанием основных характеристик объектов. В распоряжении Оценщика были данные по десяткам предложений сопоставимой недвижимости. Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты-аналоги. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При выборе объектов-аналогов были отброшены максимальные и минимальные значения предложения, значительно отличающихся от средних значений, и отобраны предложения с наиболее низкой ценой предложения и максимально схожими по ценообразующим факторам, как наиболее перспективные для совершения сделки. В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями. Для проведения сравнения было отобрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Анализ возможности использования подобранных объектов аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки после введения необходимых корректировок

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет-страниц цен предложений и характеристик объектов-аналогов приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

В качестве единицы сравнения была выбрана ставка арендной платы за 1 кв. м в год, которыми обычно характеризуют ставку аренды предлагаемых в аренду объектов недвижимости.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы), учитываемые при корректировке цен

При исследовании рынка сделок купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и помещения.
- Корректировка на компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.
- Корректировка на экономические характеристики.

Определение корректировок и порядок их внесения

В настоящем Отчете использовались корректировки в виде процентов (процентные поправки).

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скаорр}} = P_0 * (1 + \Pi_1) + (1 + \Pi_2) + \dots + (1 + \Pi_n), \text{ где:}$$

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скаорр}}$ – скорректированная цена аналога;

Π_1, Π_2, Π_n – поправочные коэффициенты.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости арендной ставки

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|---|------------------|--------------------|---|---|---|
| | | | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
| Источник получения информации | | | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4349497274 | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4317392070 | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_253_m_3740873025 |
| Ставка аренды (без НДС) | руб. в мес. | | 79 000 | 100 000 | 600 000 |
| Ставка аренды (без НДС) | руб./кв. м в год | | 35 111 | 32 432 | 28 458 |
| Общая площадь | кв.м. | 103,1 | 27,0 | 37,0 | 253,0 |
| Экономические характеристики | | | | | |
| Наличие эксплуатационных расходов в цене предложения | | Не включены | Включены | Включены | Включены |
| Корректировка | % | | -12,0 | -12,0 | -12,0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м в год | | 30 898 | 28 541 | 25 043 |
| Наличие коммунальных расходов в цене предложения | | Не включены | Включены | Включены | Включены |
| Корректировка | % | | -13,9 | -13,9 | -13,9 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м в год | | 26 603 | 24 574 | 21 562 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | |
| Передаваемые имущественные права | | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 26 603 | 24 574 | 21 562 |
| Ограничения (обременения) прав | | Не учитываются | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 26 603 | 24 574 | 21 562 |
| Условия сделки | | | | | |
| Нетипичные условия сделки | | | Типичные условия | Типичные условия | Типичные условия |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 26 603 | 24 574 | 21 562 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | | | |
| Нетипичные условия финансирования | | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 26 603 | 24 574 | 21 562 |
| Условия рынка | | | | | |
| Уторговывание | | | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено |
| Корректировка | % | | -7,4 | -7,4 | -7,4 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 24 634 | 22 756 | 19 966 |
| Дата предложения (дата проведения оценки) | | 30 октября 2024 г. | Октябрь 2024 | Октябрь 2024 | Октябрь 2024 |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 24 634 | 22 756 | 19 966 |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|---|------------------|--|--|--|--|
| | | | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
| Местоположение объекта | | | | | |
| Местоположение | | Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, шоссе Ильинское, д. 1А, пом. 6 | Московская обл., Красногорск, Ильинское ш., 1А | Московская обл., Красногорск, Ильинское ш., 1А | Московская обл., Красногорск, Ильинское ш., 1А |
| Местоположение (в пределах города) | | за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД | между ТТК и ЧТК | между ТТК и ЧТК | между ТТК и ЧТК |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 24 634 | 22 756 | 19 966 |
| Ближайшая станция метро/ж.д./общественного транспорта | | автобусная остановка Река Банька | автобусная остановка Река Банька | автобусная остановка Река Банька | автобусная остановка Река Банька |
| Удаленность от станции метро/ж.д./автобусной остановки | | (111 м) 2 мин. пешком | (111 м) 2 мин. пешком | (111 м) 2 мин. пешком | (111 м) 2 мин. пешком |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 24 634 | 22 756 | 19 966 |
| Тип парковки | | Организованная | Организованная | Организованная | Организованная |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 24 634 | 22 756 | 19 966 |
| Доступ к объекту | | Объект недвижимости имеет свободный доступ | Объект недвижимости имеет свободный доступ | Объект недвижимости имеет свободный доступ | Объект недвижимости имеет свободный доступ |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 24 634 | 22 756 | 19 966 |
| Расположение относительно "красной линии" | | На "красной линии" | На "красной линии" | На "красной линии" | На "красной линии" |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 24 634 | 22 756 | 19 966 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Общая площадь | кв.м | 103,1 | 27,0 | 37,0 | 253,0 |
| Корректировка | % | | -14,1 | -10,9 | 10,7 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 21 173 | 20 267 | 22 098 |
| Состояние здания, в котором расположен объект оценки | | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 21 173 | 20 267 | 22 098 |
| Тип помещения | | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 21 173 | 20 267 | 22 098 |
| Этаж расположения | | 6/9 | 7/9 | 7/9 | 7/9 |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 21 173 | 20 267 | 22 098 |
| Наличие отдельного входа | | Отдельный вход есть | Отдельного входа нет (вход из общего коридора) | Отдельного входа нет (вход из общего коридора) | Отдельного входа нет (вход из общего коридора) |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|--|------------------|--|---|---------------------------------------|--|
| | | | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 21 173 | 20 267 | 22 098 |
| Класс объекта | | Класс В | Класс В | Класс В | Класс В |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 21 173 | 20 267 | 22 098 |
| Тип планировки помещений | | Смешанный тип | Смешанный тип | Смешанный тип | Смешанный тип |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 21 173 | 20 267 | 22 098 |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | | Условно отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 21 173 | 20 267 | 22 098 |
| Состояние (уровень внутренней отделки) | | Отделка "стандарт" | Отделка "стандарт" | Отделка "стандарт" | Без отделки (требует капитального ремонта) |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 21 173 | 20 267 | 22 098 |
| Функциональное назначение объекта | | | | | |
| Функциональное назначение объекта (наиболее эффективное использование) | | Помещение свободного назначения (ПСН) | Помещение свободного назначения (ПСН) | Помещение свободного назначения (ПСН) | Помещение свободного назначения (ПСН) |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 21 173 | 20 267 | 22 098 |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | | | |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м в год | | 21 173 | 20 267 | 22 098 |
| Для выводов | | | | | |
| Коэффициент вариации | 3,53% | Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. | | | |
| Общая валовая коррекция | % | | 47 | 44 | 44 |
| Весовой коэффициент | | | 0,40 | 0,40 | 0,20 |
| Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки | руб./кв. м в год | 20 996 | 21173 * 0,4 + 20267 * 0,4 + 22098 * 0,2 = 20996 | | |
| Рыночная стоимость арендной ставки за объект оценки (без НДС) | руб./кв. м в год | 20 996 | | | |

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

| Наименование показателя | Характеристика |
|---|-------------------|
| Арендная ставка без учета НДС, руб./кв.м/год | 20 996 |
| Арендапригодная площадь, кв.м. | 103,10 |
| Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. | 2 164 688 |
| Потери от недозагрузки объекта, % | 14,00% |
| Действительный валовый доход (ДВД), руб. | 1 861 631 |
| Операционные расходы, % | 18,77% |
| Операционные расходы, руб. | 406 312 |
| Чистый денежный поток, руб. | 1 455 319 |
| Ставка капитализации, % | 10,10% |
| Рыночная стоимость (без учета НДС), руб. | 14 409 104 |

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100 %).

При оценке доходным подходом были использованы достаточно точные данные о доходах, приносимых объектом, которые косвенно подтвердились данными из открытых источников о доходе, приносимом аналогичным объектом. При этом необходимо отметить, что уникальность объекта не позволяет провести более полное исследование потенциальных доходов на примере объектов, существующих на рынке на дату оценки без существенной потери достоверности. Главное преимущество подхода в том, что он учитывает потенциальный доход, приносимый объектом, а получение этого дохода является основной мотивацией инвестора.

При оценке сравнительным подходом была создана выборка предлагаемых к продаже аналогичных по разным признакам объектов. При этом, тот факт, что используются цены предложений, а не результаты реальных сделок, потребовал внесения дополнительной корректировки. В дальнейшем, на основании расчетов статистического анализа, определили среднюю рыночную стоимость нежилого помещения, объекта оценки. Главное преимущество подхода в том, что он учитывает ситуацию на рынке аналогичных объектов на дату оценки.

У каждого из применяемых подходов оценки имеются достоинства и недостатки. В большинстве случаев стоимость нежилого помещения, приносящего доход, надежнее всего измеряется суммой получаемых доходов. Однако значительная часть инвесторов, за неимением достаточно достоверной аналитической информации, в большей мере ориентируется не на расчетные прогнозные показатели доходного подхода, а на сравнительные рыночные данные.

Результаты, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно.

Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Вес каждого подхода определим исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости. Важнейшими критериями являются следующие:

- Полнота информации.
- Достоверность информации.
- Допущения, принятые в расчетах.
- Способность учитывать конъюнктуру рынка.
- Способность учитывать доходность объекта.
- Способность прогнозирования во времени.
- Способность учитывать конструктивные особенности.

Для определения весов различных подходов используем приведенные выше критерии, которыми будем описывать те или иные преимущества и недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Для расчета весов использованных подходов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу баллы в соответствии с критериями (по десятибалльной системе);
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем нормированный вес подхода в долях.

Расчет весовых коэффициентов

| Критерий сравнения | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|----------------------|-----------------|------------------|
| Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и в мире принципам и стандартам оценки | 10 | 10 | - |
| Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ | 10 | 8 | - |
| Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения | 8 | 8 | - |
| Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски) | 8 | 5 | - |
| Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства, потенциальная доходность и т.д. | 10 | 10 | - |
| Сумма баллов по каждому подходу | 46 | 41 | - |
| Сумма баллов | 87 | | |
| Весовой коэффициент | 0,53 | 0,47 | - |

Источник: расчеты Исполнителя

На основе весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого объекта путем умножения полученной с помощью данного подхода стоимости на нормированный вес подхода. Результаты согласования приведены в следующей таблице.

Обобщение показателей рыночной стоимости объектов оценки (без учета НДС)

| Наименование подхода | Значение, руб. | Удельный вес | Удельное значение, руб. |
|---|----------------|--------------|-------------------------|
| Затратный подход | Не применялся | – | – |
| Сравнительный подход | 18 140 342 | 0,53 | 9 614 381 |
| Доходный подход | 14 409 104 | 0,47 | 6 772 279 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. | 16 386 660 | | |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. округленно | 16 387 000 | | |

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При определении рыночной стоимости расчет проводился в соответствии с требованиями оценочного законодательства. При определении рыночной стоимости объекта оценки был проведен анализ рынка сегмента рынка объекта оценки, в расчете использовались аналогичные объекты, которые не имеют ограничений и обременений по правам собственности, выставлены на открытый рынок при рыночных условиях сделок и финансирования.

Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, заключение о рыночной стоимости подготовлено в соответствии с принятыми в настоящей оценке допущениями.

Настоящее заключение содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Кратком отчете стоимости.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в заключении, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

В случае заинтересованности Заказчика в получении полного отчета об оценке объекта оценки, будет произведена полноценная оценка, результатом которой, будет отчет об оценке, если полный пакет документов, необходимых для проведения оценки объекта, будет предоставлен. Предоставленный Отчет об оценке, будет соответствовать требованиям федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности РФ» и Федеральных стандартов оценки: Предоставленный Отчет об оценке, будет соответствовать требованиям федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности РФ» и Федеральных стандартов оценки: ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V и ФСО VI, утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что стоимость Объекта оценки с учетом округлений на 30 октября 2024 г. составила:

| | |
|---|--|
| Итоговая величина стоимости объекта оценки: Объект недвижимости: Нежилое помещение, общей площадью 103,1 кв.м, этаж расположения: 6, кадастровый (или условный) номер: 50:11:0010416:3475, адрес (местоположение): Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, шоссе Ильинское, д. 1А, пом. 6, по состоянию на 30 октября 2024 г. с учетом округления составляет: | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС) | 16 387 000 (Двадцать восемь миллионов триста девяносто девять тысяч) руб. |

Генеральный директор
ООО «ИНЕКС»
Борзов Г.А.

Оценщик
Регистрационный №1616.77 в реестре НП «ОПЭО»
Бакай А.А.

М.П. 

Документы Оценщика

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01616 **Выдано 03.11.2020 г.**

Бакай
Александр Анатольевич

Паспорт 46 08 682417, выдан 10.09.2009 г.
ТП в гор. Щелково ОУФМС России по Московской обл. в Щелковском р-не

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков **03.11.2020**
за регистрационным № **1616.77**

Президент МСНО-НП «ОПЭО» **Е.А. Палочкин**

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034336-1

« 21 » октября 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бакаю Александру Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » октября 20 22 г. № 273

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » октября 20 25 г.

АО «ОПЦИОН» Москва 2021 г. «Б» ТЗ № 672



021205 - KA1

Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Международная академия оценки и консалтинга"

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772401316086

Документ о квалификации

Регистрационный номер

3388

Город

Москва

Дата выдачи

10.09.2015

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Бакай

Александр Анатольевич

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной
профессиональной программе "Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Решением от

10.09.2015 г. Протокол № 13

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки собственности: оценки стоимости
предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

Е. И. Нейман

Руководитель

Е.М. Трейгер

Секретарь

И.М. Захарчук



17106507

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 № 0991R/776/20165/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «06» мая 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
 Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
 ИНН 7713056834 КПП 772501001
 Расчетный счет: 40701810801300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
 Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

Бакай Александр Анатольевич
 Дата рождения 14.08.1982
 ИНН: 972701060226
 Паспорт серия 4608 номер 682417
 Выдан ТП В ГОР. ЩЕЛКОВО ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ЩЕЛКОВСКОМ Р-НЕ 10.09.2009

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd68a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «05» июня 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «04» июня 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

11 000,00 (Одиннадцать тысяч и 00/100) рублей
 Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «05» июня 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
 При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
 Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
 Алпатова Ирина Анатольевна

**Контактная и справочная информация**

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
 8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

Форма № 51003


Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНЕКС"
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"16" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 6 | 7 | 7 | 4 | 6 | 4 | 6 | 6 | 4 | 5 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"16" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный налоговый инспектор


Мочаткина Любовь Николаевна
Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017810297



17263148

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/20182/24**

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «15» мая 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

ООО «ИНЕКС»
119311, Г. МОСКВА, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ РАМЕНКИ, ПР-КТ ЛОМОНОСОВСКИЙ, Д. 25, К. 5, ПОМЕЩ.
24/1
ИНН: 9710011846 КПП: 772901001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «23» июня 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «22» июня 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

30 000,00 (Тридцать тысяч и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «23» июня 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна

**Контактная и справочная информация**

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

Данные, предоставленные Заказчиком

Заявление №4263842016

госуслуги **Сведения из Единого государственного реестра недвижимости**
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

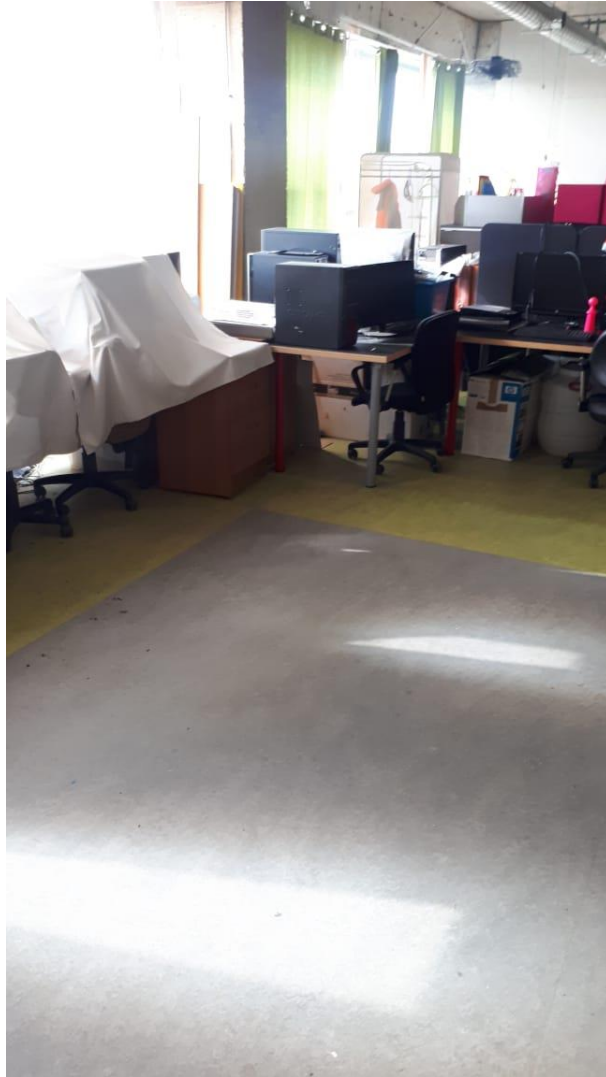
| | |
|---|---|
| Вид объекта | Помещение |
| Кадастровый номер | 50:11:0010416:3475 |
| Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости | |
| Номер кадастрового квартала | 50:11:0010416 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 30.04.2013 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер | Инвентарный номер 46:223:002:000322840:0001(20046) , Условный номер 50-50-11/056/2013-266 |
| Адрес (местоположение) | Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, шоссе Ильинское, д. 1А, пом. 6 |
| Площадь, м² | 103.1 |
| Номер, тип этажа | Этаж 6 |
| Назначение | Нежилое |
| Наименование | Нежилое помещение |
| Вид жилого помещения | Данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб | 9624599.45 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости | 50:11:0010416:3435 |
| Виды разрешенного использования | Данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере | Паршин Александр Андреевич |
| Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации | Данные отсутствуют |
| Сведения о правопритязаниях | Данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования | Данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6471b6d1a7e4b0d5287979a4397e
Владимир Рогачев
Действителен с 30.04.2023 по 11.07.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6188f3d0b0c037d1664f95519551
Владимир Митрофанов
Действителен с 30.04.2023 по 17.06.2025

Лист 1 из 6





32
ПОДПИСАНО,
ПО ПЕЧАТЮ ОРГАНИЗАЦИИ
СТРАНИЦ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЗОВ Г. А.

