



**АФИНА
ПАЛЛАДА**

услуги оценки
для физических и
юридических лиц

+7(473) 256-85-20

+7(473) 200-77-18

+7(473) 259-92-04

ОТЧЕТ № 10113-23

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОЛИ
РАЗМЕРОМ 99,99256571% В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ
ООО «ЭКСМОНОУМЕНТ»**

ЗАКАЗЧИК:

ООО «ПТМ «БИОР»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «АФИНА ПАЛЛАДА»

ОСНОВАНИЕ ОЦЕНКИ:

ДОГОВОР № 10113-23 от 08.06.2023г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:

03.07.2023г.

**ВОРОНЕЖ
2023г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	15
7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ.....	16
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
9. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	18
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	28
11. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ.....	32
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	46
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	47
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	48
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	49

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Афина Паллада»

ОГРН - 1053600307540, дата присвоения ОГРН -
08.08.2005г

ИНН 3662100820; КПП 366201001

Местонахождение: г.Воронеж, ул. Плехановская,
д. 24а, оф. 1,
т. (473) 256-85-20, т/ф. 259-92-04,
e-mail:info@apvrn.ru

Согласно договору № 10113-23 от 08.06.2023г. ООО «Афина Паллада» произвело определение рыночной стоимости доли размером 99,99256571% в уставном капитале ООО «ЭксМонумент».

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.07.2015 г. №326, а так же, учитывая, что Оценщик является членом «Саморегулируемой организации Ассоциации Российских Магистров Оценки», Стандартами и Правилами оценочной деятельности НП «АРМО» - Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости - СТО АРМО 1.01-2008; Требования к отчету об оценке рыночной стоимости машин и оборудования - СТО АРМО 2.01-2008; Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности - СТО АРМО 3.01-2008; Требования к отчету об оценке рыночной стоимости бизнеса - СТО АРМО 4.01-2008.

Цель оценки: определение рыночной стоимости доли размером 99,99256571% в уставном капитале ООО «ЭксМонумент».

Предполагаемое использование результатов оценки: Для реализации в рамках конкурсного производства.

Дата по состоянию, на которую проводится оценка: 08.06.2023 г.

Итоговая рыночная стоимость 99,99256571% в уставном капитале ООО «ЭксМонумент», по состоянию на 08.06.2023 г. без НДС составляет (округленно): 289 450 000 руб. (Двести восемьдесят девять миллионов четыреста пятьдесят тысяч рублей).

С уважением,
Директор ООО «Афина Паллада»



Андрасова В.О.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки объектов оценки

Основанием для проведения оценки является Договор 10113-23 возмездного оказания оценочных услуг от 08.06.2023 г., заключенный между ООО «Афина Паллада» и ООО «ПТМ «БИОР», в лице конкурсного управляющего Мокшина Максима Геннадиевича.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

99,99256571% в уставном капитале ООО «ЭксМонумент».

Полное описание объекта оценки представлено в Разделе №2 настоящего Отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Ниже представлены результаты оценки, полученные с применением каждого из подходов.

Таблица 1.

Подход	Стоимость, руб.	Вес подхода	Итоговая величина рыночной стоимости (округленно), руб.
Затратный	289 450 480	100%	289 450 000
Сравнительный	не применялся	0%	
Доходный	не применялся	0%	

Итоговая величина рыночной стоимости

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:

Итоговая рыночная стоимость 99,99256571% в уставном капитале ООО «ЭксМонумент», по состоянию на 08.06.2023 г. без НДС составляет (округленно): 289 450 000 руб. (Двести восемьдесят девять миллионов четыреста пятьдесят тысяч рублей).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки.

Результаты оценки будут использованы для реализации в рамках конкурсного производства.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

- Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки.
- Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
- Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с

объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

- Результаты оценки и содержание Отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями Федерального стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Объект оценки

99,99256571% в уставном капитале ООО «ЭксМонумент».

Вид стоимости и предпосылки стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

- Предполагается сделка с объектом оценки;
- Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- Дата оценки 08.06.2023;
- Предполагаемое использование объекта – текущее использование;
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

В соответствии с заданием на оценку определяется точное значение рыночной стоимости без указания возможного интервала, в котором она может находиться.

Предполагаемое использование результата оценки (назначение оценки)

Реализация в рамках конкурсного производства.

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Дата, по состоянию на которую проводилась оценка (дата оценки)

Работа по определению рыночной стоимости объекта проводилась по состоянию с 08.06.2023г. по 03.07.2023г.

Форма составления отчета об оценке

Бумажный носитель.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Оценщиком не был произведен полный осмотр объекта оценки.

Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

Наличие ограничений (обременений)

Отсутствуют.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Необходимость привлечения отраслевых экспертов в настоящем Отчете не требуется.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

3. В составе Отчета результаты оценки указываются в рублях РФ.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.

2. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.

3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике и об Оценщике, составленные в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Сведения о Заказчике оценки

Таблица 2.

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-Творческие Мастерские «БИОР»
Сокращенное наименование	ООО «ПТМ «БИОР»»
ОГРН	1027739683762
Юридический адрес	115470, город Москва, проспект Андропова, дом 13/32, квартира 1, этаж помещение 1
ИНН	7725014370
Должность и ФИО руководителя	Конкурсный управляющий Мокшин Максим Геннадиевич ИНН 366607865281; СНИЛС 159-909-063-15; адрес для направления корреспонденции: 394030, город Воронеж, улица Средне-Московская, дом 62А, офис 30; телефон: 8 (962) 331-79-15; E-mail: mok.max@mail.ru; регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих 21116), член Ассоциации саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих»

Сведения об Оценщиках

В ООО «Афина Паллада» находятся в штате 2 специалиста оценщика: Андросова Вероника Олеговна, трудовой договор №1/ТД от 19 августа 2005г. и Фоминых (Воронова) Ксения Игоревна трудовой договор №09-11 от 01 февраля 2011г.

Таблица 3.

Фамилия, имя, отчество	Андросова Вероника Олеговна
Местонахождение оценщика	г. Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1
Реквизиты документа, удостоверяющего личность	Паспорт: серия 20 07 №895924 выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа 14.11.2007г., код подразделения: 360-004, зарегистрирован по адресу: г. Воронеж, ул. Бульвар Победы, д.25, кв.243
Информация о членстве в СРО	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве в НП СРО «АРМО» №1336-07 от 29.12.2007г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова ПП №542646, выдан 21.03.2003г. Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии строительства и жилищно-коммунального комплекса России № 591, выдано 20.04.2006г. Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России №1948, выдано 20.04.2009г. Сертификат повышения квалификации по теме: "Особенности оценки земельных участков для целей оспаривания кадастровой стоимости" №12-0100 от 19 июня 2012г. Удостоверение о повышении квалификации №362401877094, рег. № 133/7288 выдан Автономной некоммерческой

	образовательной организацией «Региональный Банковский Учебный Центр», г. Воронеж, 19.06.2015 г.
Сведения о квалификационном аттестате	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №020185-1 от 31.05.2021г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №020186-2 от 31.05.2021г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка Бизнеса» №020187-3 от 31.05.2021г.</p>
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Андросова Вероника Олеговна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Андросова Вероника Олеговна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Андросова Вероника Олеговна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведение о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика Андросовой В.О. застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 8 000 000 рублей (Договор (полис) страхования № 433-524-042365/22 от 22.04.2022 г.).
Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет

Таблица 4.

Фамилия, имя, отчество	Фоминых (Воронова) Ксения Игоревна
Местонахождение эксперта	394030 г. Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1
Реквизиты документа, удостоверяющего личность	Паспорт: серия 03 22 № 067816 выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю 11.01.2022г., код подразделения: 230-019, зарегистрирован по адресу: г. Воронеж, ул. Мосина, д.3, кв.10
Трудовой договор	Трудовой договор № 09-11 от 01 февраля 2011 г.
Информация о членстве в СРО	Оценщик является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценки»» (Свидетельство о членстве №185 от 03.03.2017г.).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №362403079719 выдан Автономной некоммерческой образовательной организацией «Региональный Банковский Учебный Центр», г. Воронеж, 19.04.2016г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 023888-1 от 08.07.2021г. выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр» действует до 08.07.2024г.
Сведение о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Фоминых (Воронова) К.И. застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 10 000 000 рублей (Договор (полис) страхования № 433-524-099850/22 от 28.09.2022 г.).

Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
--------------------------------------	-------

Сведения об Исполнителе

Таблица 5.

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Афина Паллада»
Сокращенное наименование	ООО «Афина Паллада»
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН – 1053600307540, дата присвоения ОГРН – 08.08.2005г.
Юридический адрес	г. Воронеж, б-р Победы, д.25, кв.243
Почтовый адрес	г. Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1
Сведение о страховании	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценочной организации застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 10 000 000 рублей (договор (полис) № 433-524-063835/22 от 01.07.2022 г.)
ИНН/КПП	3662100820/ 366201001
Должность и ФИО руководителя	Директор: Андросова Вероника Олеговна

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

Данный отчёт в полном объёме был подготовлен и составлен оценщиком, подписавшим его, без привлечения помощников и специалистов различных областей знаний. Оценщик, выполнивший данный отчёт – Андросова Вероника Олеговна. Степень участия в проведении оценки – 100%.

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Дата оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая стоимость 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.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Ограничения - условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

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

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Единица измерения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Предприятие - Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права, (Ст. 132 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Часть 1).

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

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
 - сбор и анализ информации, необходимой и достаточной для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.
2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки:
 - использование дополнительной информации (не принимающей участие в расчетах и не влияющей на итоговую рыночную стоимость), которая может содержаться в открытом доступе, не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.
4. Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
3. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
4. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
5. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на дату проведения оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.

4. Заказчик предоставил из необходимых документов только поэтажный план. Оценка производилась на основании данных, полученных из поэтажного плана.

5. Используемая в отчете информация, предоставленная заказчиком, приложена в приложении к отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у оценщика есть основания считать иначе.

6. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

7. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего отчета.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки купли-продажи с рассмотренным Объектом.

2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки.

3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

4. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества

исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

1. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
2. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.07.2015 г. №326.

В соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности (ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями, указанными в вышеперечисленных стандартах оценки.

Данные стандарты используются оценщиком в силу их обязательности для субъектов оценочной деятельности.

Кроме того, саморегулируемыми организациями оценщиков разрабатываются и утверждаются стандарты и правила оценочной деятельности, обязательные для их членов.

В связи с тем, что оценщик является членом некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация российских магистров оценки», а объектом оценки является доля в Уставном капитале, в настоящем отчете используются: Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности – СТО АРМО 3.01-2008; Требования к отчету об оценке рыночной стоимости бизнеса – СТО АРМО 4.01-2008

7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Решение Арбитражного суда г. Москвы по Делу № А40-153206/21-178-443 «Б» от 18.08.2022г.;
2. Определение Арбитражного суда г. Москвы по Делу № А40-153206/21-178-443 «Б» от 28.02.2023г.;
3. Бухгалтерский баланс за 2022г.;
4. Выписка из ЕГРН от 02.02.2023г. № КУВИ-001/2023-23983932;
5. Поэтажный план;
6. Ответы на запрос о предоставлении информации и документов о деятельности ООО «ЭксМонумент»;
7. Свидетельство о гос. регистрации права от 20.01.2010г.;
8. Договор купли-продажи недвижимого имущества №К25ст/ХП-1713,4 от 08.12.2009г.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

99,99256571% в уставном капитале ООО «ЭксМонумент».

Таблица 6. «Краткая характеристика общества»

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭксМонумент "
Сокращенное наименование	ООО «ЭксМонумент».
ОГРН, дата регистрации ОГРН	ОГРН 1087746180807, дата присвоения ОГРН 07.02.2008г.
Юридический адрес	107140, г.Москва, пл. Комсомольская, д. 3/30, стр. 4, офис №432
Почтовый адрес	107140, г.Москва, пл. Комсомольская, д. 3/30, стр. 4, офис №432
ИНН	7708662406
Должность и ФИО руководителя	Генеральный директор Церковников Вадим Михайлович
Уставный капитал, руб.	134 511 900
Основные и дополнительные виды деятельности	<p>Строительство жилых и нежилых зданий.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Работы строительные отделочные - Производство прочих отделочных и завершающих работ - Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки - Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием - Торговля оптовая древесным сырьем и необработанными лесоматериалами <ul style="list-style-type: none"> - Торговля оптовая пиломатериалами - Торговля оптовая неспециализированная - Торговля розничная пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями в специализированных магазинах - Торговля розничная прочими бытовыми изделиями в специализированных магазинах - Торговля розничная строительными материалами, не включенными в другие группировки, в специализированных магазинах <ul style="list-style-type: none"> - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом - Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе - Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе <ul style="list-style-type: none"> - Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора <ul style="list-style-type: none"> - Деятельность рекламная - Деятельность в области фотографии - Деятельность по письменному и устному переводу - Деятельность агентств по подбору персонала - Деятельность по упаковке товаров

9. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Обзор социально-экономического развития России за 2022год¹

Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2023–2025 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, подготовленными в апреле. В частности, в прогнозе учтены следующие тенденции последних месяцев:

- существенное укрепление рубля по отношению к иностранным валютам;
- дефляция на потребительском рынке, наблюдающаяся с июня;
- более позитивные, чем ожидалось ранее, экономические итоги 2 квартала текущего

года.

Как следствие, были улучшены оценки спада ВВП и ряда его компонентов в 2022 г., а также оценка максимальной глубины спада.

Платежный баланс и курс рубля

Со второй половины 2022 г. давление на платежный баланс и курс рубля постепенно ослабевает. С июня наметился разворот конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков. Так, цены на нефть марки «Брент» опустились с уровней выше 120 долл. США за баррель в начале июня до уровней ниже 100 долл. США за баррель в начале августа, а в начале сентября нефтяные котировки опустились ниже 95 долл. США за баррель. Снижение либо стабилизация мировых цен также наблюдались на продовольственные товары, удобрения, черные и цветные металлы.

В среднесрочной перспективе снижение мировых цен продолжится. Давление на конъюнктуру мировых рынков будет оказывать замедление роста мировой экономики. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт нефти «Юралс» к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться. В результате ожидается постепенное снижение цены на нефть «Юралс» до 65 долл. США за баррель в 2025 году.

Спад физических объемов российского экспорта в 2023 г. замедлится, а с 2024 г. начнется восстановление. Основным драйвером роста на среднесрочном горизонте станет нефтегазовый экспорт, в то время как объемы нефтегазового экспорта стабилизируются.

В то же время импорт товаров с учетом крепкого рубля и снятия ряда ограничений (в частности, на параллельный импорт) перешел к восстановлению 9 уже со второй половины 2022 года (в первую очередь за счет потребительского импорта). С 2023 г. восстановительная тенденция активизируется за счет возобновления роста инвестиционного и промежуточного импорта. Это приведет к сокращению профицита торгового баланса (с 14,1% ВВП в 2022 г. до 8,5% ВВП в 2025 г.) и счета текущих операций (с 11,5% ВВП в 2022 г. до 5,3% ВВП в 2025 году).

В свою очередь сокращение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с диверсификацией его валютной структуры, а также постепенная переориентация потоков капитала в нейтральные страны будут способствовать снижению давления на курс рубля. На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля после его укрепления в 2022 году. При этом на всем прогнозном горизонте реальный эффективный курс рубля будет оставаться крепче средних уровней 2016–2021 годов.

1

Инфляция

По итогам 2023 г. темпы роста потребительских цен ожидаются на уровне 5,5% г/г (на конец года) с учетом продолжения восстановления потребительской активности, умеренного ослабления рубля, а также удорожания потребительского импорта из-за повышенной мировой инфляции и дополнительных транспортно-логистических издержек импортеров. В 2024–2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года).

Экономический рост

Основными факторами снижения ВВП во второй половине 2022 г. и 2023 г. станут внешний спрос (как из-за санкций на российский экспорт, так и из-за замедления мировой экономики) и ограничений на стороне предложения (как следствие санкций на импортные поставки и нарушения производственно-логистических цепочек).

С точки зрения компонентов спроса основной вклад в ухудшение динамики ВВП в краткосрочной перспективе будут вносить инвестиционный спрос и чистый экспорт.

Негативное влияние на инвестиционную активность окажут «узкие места» в предложении оборудования и комплектующих (как импортных, так и отечественных). Кроме того, из-за изменения внешних условий будут постепенно сворачиваться либо сдвигаться «вправо» крупные экспортно ориентированные проекты.

С учетом опережающего восстановления импорта по сравнению с экспортом вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП с 4 кв. 2022 г. станет отрицательным (что нехарактерно для кризисных периодов в российской экономике, которые традиционно сопровождаются ослаблением рубля и опережающим падением импорта).

Вместе с тем потребительский спрос, по оценке, прошел нижнюю точку спада во 2 квартале. Дальнейшее восстановление в краткосрочной перспективе будет поддерживаться возобновлением роста потребительского кредитования и оттоком средств с депозитов по мере снижения процентных ставок в экономике, а с 2023 г. – восстановлением реальных располагаемых денежных доходов населения.

В результате уже с 1 кв. 2023 г. начнется восстановительный рост ВВП (к уровню 2021 г. с устранением сезонности). Отрицательная динамика по итогам 2023 г. (-0,8%) будет обусловлена преимущественно эффектом высокой базы 1 кв. 2022 года.

Траектория развития в 2024–2025 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке. В прогноз закладываются следующие предпосылки:

- сбалансированная бюджетная политика, подразумевающая достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость подстройки структуры цен в экономике к новым условиям;
- реализация мер структурной экономической политики, направленных на переориентацию российских экспортных поставок (в том числе, через развитие транспортно-логистических коридоров), замыкание производственных цепочек внутри страны и импортозамещение, обеспечение технологического суверенитета, стимулирование предпринимательской деятельности и инвестиционной активности, развитие финансовой системы.

С учетом реализации указанных мер в 2024–2025 годах прогнозируется рост ВВП на уровне 2,6% в год. В 2025 г. ВВП превысит уровень 2021 г. на 1,2 процента.

При этом на среднесрочном горизонте ожидаются значимые структурные сдвиги с точки зрения компонентов спроса. Основным драйвером 11 восстановления и последующего роста экономики станет потребительский спрос: показатели розничной торговли, платных услуг, доходов населения, реальных заработных плат к 2025 г. превысят уровень 2021 г. на 3–6 процентов.

Уровень безработицы на прогнозном горизонте будет последовательно снижаться (до 4,1% в 2025 году) в силу как демографических ограничений, так и увеличения доли затрат на

труд в производственных затратах. Вместе с тем при снижении общего уровня безработицы будут сохраняться локальные региональные и отраслевые дисбалансы на рынке труда, обусловленные структурной перестройкой экономики.

Инвестиции в основной капитал в 2024–2025 годах также будут демонстрировать восстановительный рост опережающими темпами по сравнению с ВВП и к концу прогнозного периода превысят уровень 2021 г. на 4,5%, что создаст основу для структурной перестройки российской экономики.

Чистый экспорт в 2024–2025 годах будет вносить около нулевой вклад в динамику ВВП.

Риски прогноза

С учетом перехода крупнейших центральных банков к ужесточению денежно-кредитной политики, а также накопленных в предыдущие годы структурных дисбалансов повышается вероятность рецессии в развитых странах. При реализации данного риска произойдет более существенное, чем заложено в текущем прогнозе, снижение цен на мировых товарных рынках. Кроме того, глобальный экономический спад затруднит переориентацию российского экспорта в нейтральные страны.

Дополнительным источником рисков для российской экономики является ужесточение действующего санкционного режима (де-юре либо де-факто).

9.2. Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в Воронежской области

Административный центр: Воронеж

Население 2261,6 тыс. человек

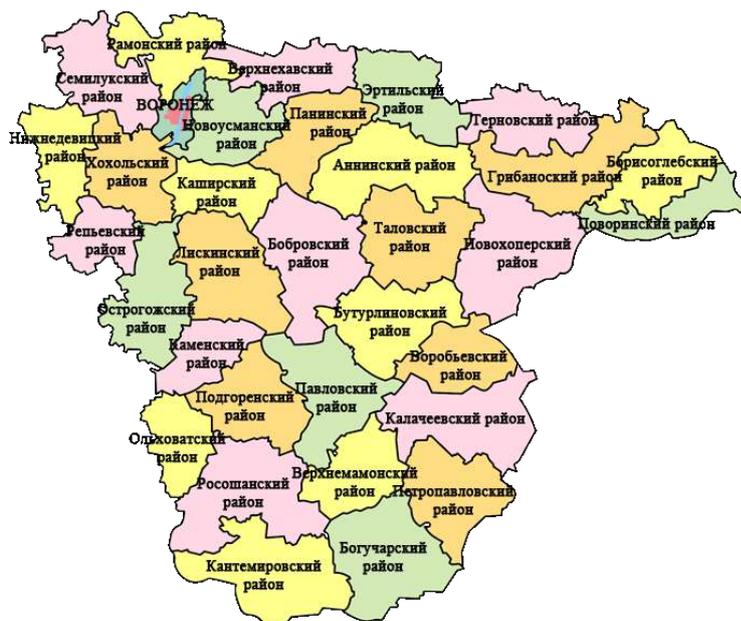
Площадь 52,2 тыс. кв. км

Общая информация

Воронежская область - субъект Российской Федерации. Входит в состав Центрального федерального округа. На севере граничит с Липецкой областью, на северо-востоке - с Тамбовской областью, на востоке - с Волгоградской областью, на юго-востоке - с Ростовской областью, на юго-западе - с Украиной, на западе - с Белгородской областью.

Географическое положение

Воронежская область расположена на юго-западе Европейской части России.



Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Природные условия. Воронежская область расположена в пределах Среднерусской возвышенности (высота до 268 м); на востоке – Окско-Донская равнина. Главные реки: реки

бассейна Дона (Хопёр, Битюг), Дон. На территории Воронежской области преобладают черноземные почвы. Растительность – крупные лесные массивы, в основном дубравы и сосновые боры; местами сохранились участки коренных степей (большей частью распаханые).

Население. Население области по данным на 1 января 2015 г. составляет 2 331,511 тыс. человек в т. ч.: городское – 66,92%.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. На 1 января 2015 г. в области насчитывается 534 муниципальных образования в т. ч.: муниципальных районов – 31, городских округов – 3, городских поселений – 29, сельских поселений – 471.

Наиболее крупные города по оценке на 1 января 2015 г.: Воронеж, Борисоглебск – 63,678 тыс. человек, Россошь – 62,688 тыс. человек, Лиски – 54,788 тыс. человек, Нововоронеж – 31,650 тыс. человек.

Экономические преимущества и недостатки. Воронежская область имеет выгодное транспортно-географическое положение. В области разведаны месторождения руд цветных металлов, есть признаки наличия алмазов. Для обработки плодородных почв имеется достаточно большое сельское население, не утратившее трудовых навыков. В целом структура хозяйства достаточно сбалансирована. В областном центре сосредоточено значительное число технологически передовых промышленных предприятий. Из недостатков можно отметить чрезмерную долю оборонных производств, а также неравномерность экономического развития территории области.

Специализация: производство и переработка сельскохозяйственной продукции, машиностроение и электроэнергетика (на территории области размещена наиболее технически совершенная Нововоронежская АЭС). На долю области приходится 85,6% производства в стране зерноочистительных машин, 19,7 – обогатительного оборудования, 18,1 – синтетических каучуков, 8,5 – сахара-песка, 7,1% – шин.

Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи на 1 июля 2006 г., составили 3745 тыс.га, или 72% всех земель области, пашня – 2915 тыс. га, или 56%. В области возделывают зерновые культуры, сахарную свеклу, подсолнечник, картофель, овощи и др. Развиты отрасли животноводства: овцеводство, птицеводство, пчеловодство, племенное коневодство, козоводство.

9.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объем строительных работ, произведенных в 2022 году в российских регионах, вырос на 5,2% в сопоставимых ценах, по отношению к предыдущему году, до 12,9 трлн руб., следует из оперативных данных Росстата. За год прирост замедлился: по итогам 2021 года он составлял 7%. Но в целом он был выше, чем, например, накануне и в первый год пандемии (2,1% в 2019-2020 годах). Кроме того, в сопоставимых ценах показатель впервые превысил объем строительных работ 1990 года, чего не удавалось достичь в течение всего постсоветского периода.

Основные причины роста последних двух лет – значительное увеличение вложений в инфраструктуру со стороны государства, в том числе в рамках нацпроектов и пока сохранявшийся рост в сфере жилищного строительства. Федеральные расходы на инфраструктуру в 2022 году, по нашей оценке, могли вырасти более чем на 35%. При этом объемы введенных жилых площадей за год увеличились на 11%. Промышленное строительство показало более нейтральные результаты, так как столкнулось с инвестиционной паузой и отменой проектов.

Лидером по росту объема строительных работ в сопоставимых ценах – на 12%, до 3,68 трлн руб. – в 2022 году стал Центральный федеральный округ, что было связано с активным инфраструктурным строительством в Москве, Московской и Владимирской областях. На уровне 2021 года с учетом инфляции осталось строительство в Южном федеральном округе (прирост составил 0,5%, до 945 млрд руб.). Меньше, чем в 2021 году, стали строить лишь в двух федеральных округах – Северо-Западном и Уральском: на 10,5% и 7,6%, до 1,23

трлн руб. и 1,76 трлн руб. соответственно. Падение было вызвано окончанием одних инвестиционных проектов и паузой в запуске сопоставимых по масштабам новых.

Максимальный рост объема строительных работ произошел в 2022 году в Бурятии: на 77,7% в сопоставимых ценах, до 62 млрд руб. Это было связано с проектами в горнодобывающей сфере: освоением местных урановых месторождений и строительством горно-обогатительного комбината «Озерный» по производству цинкового и свинцового концентратов. Самое значительное падение случилось в Ингушетии – на 52,7% в сопоставимых ценах, до 9,2 млрд руб. – из-за приостановки запуска инвестиционных проектов в промышленности и сельском хозяйстве.

Для Москвы и Санкт-Петербурга в 2022 году были характерны противоположные тенденции в динамике объемов строительных работ: рост на 13,4% в сопоставимых ценах (до 1,69 трлн руб.) и снижение на 2% (до 509 млрд руб.). На первое повлияло активная реализация проектов в транспортной инфраструктуре, на второе – стагнация в жилищном строительстве на фоне инвестиционной паузы в других сферах. В целом доля крупнейших десяти регионов по объему строительных работ сократилась за год на 0,9 п. п., до 45,8%, что означало усиление активности со стороны менее крупных региональных рынков.

Средний уровень инфляции в строительной отрасли по итогам 2022 года достиг 13,3%, увеличившись на 0,2 п. п. и 1,4 п. п. по отношению к концу второго и третьего кварталов соответственно. Она оказалась выше уровня потребительской инфляции за тот же период (11,9%), на это повлиял рост цен на стройматериалы еще со второй половины 2021 года, изменение путей доставки стройматериалов и техники, ограничение доступа к их зарубежным аналогам на фоне увеличения спроса на строительные работы. Максимальный средний уровень инфляции в строительной отрасли был по итогам 2022 года в Дальневосточном федеральном округе (16,7%), а минимальный – в Северо-Кавказском (9,7%).

Оборот компаний строительной сферы в 2022 году, по нашим расчетам на основе данных Росстата, составил 11,69 трлн руб., что на 13,9% больше в текущих ценах, чем в предыдущем году. В 2021 году такое увеличение относительно 2020-го достигло 27,1% из-за смягчения ограничений по сравнению с началом пандемии и более низкой базы. Впрочем, в сопоставимых ценах увеличение выручки в 2022 году составило лишь 0,5%. То есть компании фактически заработали примерно столько же, сколько и годом ранее, несмотря на рост объемов стройки. Сохранение подобной ситуации в длительной перспективе может создать риски для финансовой устойчивости отраслевых организаций. Как рос объем строительных работ? По оперативным данным Росстата, объем строительных работ, выполненных в 2022 году в российских регионах, составил 12,87 трлн руб. В текущих ценах он вырос на 19,2%, по сравнению с 2021 годом, а в сопоставимых ценах – на 5,2%, что оказалось лучше прогнозов, сделанных в середине года.

Динамика объема строительных работ в 2022 году в текущих и сопоставимых ценах

Данные являются предварительными и возможности могут быть уточнены



Источник: данные Росстата, расчеты и анализ Sberps Group

По сравнению с 2021 годом, когда прирост в сопоставимых ценах составлял 7%, темпы роста в сфере замедлились. Впрочем, этот показатель был в итоге лучше, чем в 2014-2017 годах, когда фактические объемы строительства ежегодно сокращались в пределах 1-4%, или чем накануне и в начале пандемии (ежегодный рост на 2,1% в 2019-2020 годах).

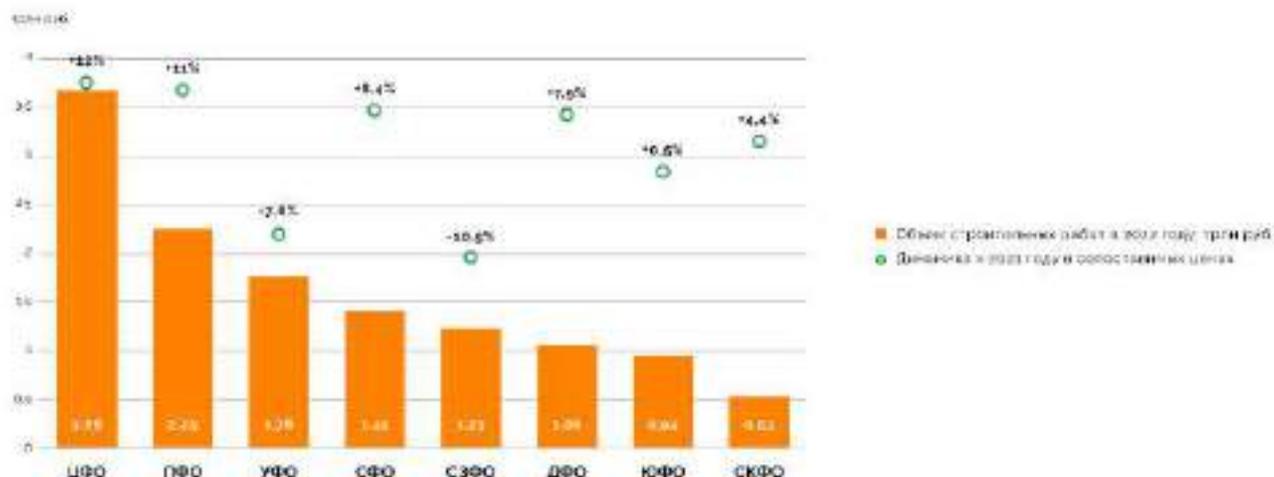
Одновременно он был хуже, чем, например, в 2003-2008 годах, тогда в сопоставимых ценах увеличение было в диапазоне 10-18%, что было связано с невысокой базой (строили примерно в полтора-два раза меньше, чем в начале 2020-х) и общим экономическим подъемом.

По итогам 2022 года строительство в России впервые сравнялось по фактическим объемам с 1990 годом, всю постсоветскую историю этого уровня в сопоставимых ценах достичь не удавалось. Еще по итогам 2021 года объем строительных работ составил рекордные 96,2% по отношению к 1990 году в сопоставимых ценах. С учетом роста на 5,2% в 2022-м результат 32-летней давности может быть превышен на 1,2%. Так как оперативные данные часто пересматривают в сторону увеличения (в пределах 1 п. п.), итоговое значение может быть еще убедительнее.

В целом по стране наибольший месячный прирост наблюдался в апреле – на 9,6% по отношению к апрелю 2021-го. Но в июне наблюдалось фактическая «остановка» прироста – с учетом инфляции он зафиксировался на уровне июня 2021 года. Впрочем, дальше объемы вновь начали расти и максимальное значение для второго полугодия было достигнуто в октябре (8,7% по отношению к октябрю 2021-го).

Лидером по росту объемов строительных работ в сопоставимых ценах в 2022 году стал Центральный федеральный округ (на 12%, до 3,68 трлн руб.). К концу года он обогнал Приволжский федеральный округ (с приростом 11%, до 2,25 трлн руб.) и лидировавший большую часть года по этому показателю Сибирский федеральный округ (рост на 8,4%, до 1,41 трлн руб.).

Как изменились объемы строительства по федеральным округам в 2022 году?



Источник: данные Росстата, расчеты и анализ Sberia Group

В обоих округах были регионы, чьи объемы строительства выросли более, чем на 25% в сопоставимых ценах. В ЦФО ими стали Владимирская (на 56,7%, до 116,9 млрд руб.) и Московская области (на 27,9%, до 775,8 млрд руб.), а в ПФО – Ульяновская (прирост на 44,3%, до 57,6 млрд руб.), Саратовская (на 38,1%, до 187,7 млрд руб.) и Нижегородская области (на 29,1%, до 310,4 млрд руб.).

Если в центральных регионах рост был вызван активной реализацией инфраструктурных проектов (например, строительством и сдачей участков автомагистрали Москва – Казань), то в Ульяновской области происходил запуск новых инвестиционных проектов в других сферах, а в Саратовской – в дополнении к этому шло массовое строительство объектов социальной инфраструктуры. В Нижегородской области рост был связан, в том числе с вводом нового жилья и с реализацией планов переселения населения из старого, аварийного жилого фонда.

Практически на уровне 2021 года с учетом инфляции остались объемы строительных работ в Южном федеральном округе, там прирост составил 0,5%, до 945 млрд руб.

В 2022 году стали меньше строить лишь в двух федеральных округах – Северо-Западном и Уральском: в сопоставимых ценах там произошло снижение на 10,5% и 7,6%, до 1,23 трлн руб. и 1,76 трлн руб. В СЗФО уменьшились фактические объемы строительства в Коми, Архангельской и Вологодской областях (в диапазоне 27-41%), а на Урале – в Ямало-Ненецком автономном округе (падение на 20,2%, до 593,7 млрд руб.), что, на наш взгляд, было связано с окончанием строительства промышленных и инфраструктурных объектов в рамках старых инвестиционных проектов, и заморозкой запуска новых.

Оперативные данные Росстата в распределении по регионам пока не показывают информацию по территориям, включенным в состав Российской Федерации в октябре 2022 года. Впрочем, эти данные могут быть учтены в общем объеме строительных работ по всей стране.

С нашей точки зрения, на рост объема строительных работ в целом по стране повлияло значительное увеличение расходов на строительство инфраструктуры со стороны федерального центра (по нашей оценке, его траты в 2022 году выросли более чем на 35%), в том числе на национальные проекты, а также подъем в сфере жилищного строительства (введенных площадей в 2022 году было на 11% больше, чем год назад). В промышленном строительстве, на наш взгляд, возникла инвестиционная пауза: реализовывались только наиболее актуальные проекты, которые, например, обеспечивали импортозамещение. Другие проекты отменялись и откладывались из-за изменившихся условий и ухода иностранных партнеров (например, совместные проекты в автомобилестроении).

Как шло строительство в российских регионах?

Несмотря на новый виток кризиса больше, чем в прошлом году, стали строить в 50 субъектах федерации (при оценке этого количества учитывалась динамика в сопоставимых ценах). Росту способствовали уже упомянутые реализация национальных проектов, активное инфраструктурное и жилищное строительство.

Для Москвы и Санкт-Петербурга 2022 год закончился с разнонаправленными тенденциями. В столице из-за реализации инфраструктурных проектов по строительству авто- и железных дорог, а также метрополитена в 2022 году был зафиксирован рост на 13,4% в сопоставимых ценах и почти на четверть в текущих (до 1,69 трлн руб.).

Объем строительных работ в Санкт-Петербурге из-за стагнации на рынке недвижимости и инвестиционной паузы в реализации инфраструктурных проектов, наоборот, снизился: на 2% в сопоставимых ценах и на 8,9% в текущих, до 508,5 млрд руб.

Московская область, благодаря проектам в сфере недвижимости и инфраструктурным стройкам, в том числе в автодорожной сфере, впервые за последние годы вышла на второе место в стране по объему строительных работ: он вырос на 27,9% в сопоставимых ценах (или на 45% в текущих), до 775,8 млрд руб.

Максимальный рост объема строительных работ был зафиксирован в 2022 году в Бурятии: на 77,7% в сопоставимых ценах (139,9% в текущих), до 62 млрд руб. Во многом на это повлияла реализация проектов в горнодобывающей сфере: активное освоение местных урановых месторождений, а также строительство горно-обогатительного комбината «Озерный» по производству цинкового и свинцового концентратов.

За счет развития инфраструктуры значительный «скачок» в увеличении объемов строительных работ произошел у Владимирской области (на 56,7% в сопоставимых ценах и на 82,3% в текущих, до 116,9 млрд руб.). В 2022 году велось активное автодорожное строительство в рамках трассы Москва – Казань, а в декабре в регионе открыли для движения 58-километровый участок этой дороги.

Снижение объемов строительных работ в сопоставимых ценах в 2022 году наблюдалось у 35 регионов. Самое существенное падение случилось в Ингушетии: на 52,7% в сопоставимых ценах, до 9,2 млрд руб. Это было вызвано отменой и приостановкой ряда инвестиционных проектов в промышленности и сельском хозяйстве.

Топ-10 регионов с наибольшим объемом строительных работ в 2022 году

№	Регион	Федеральный округ	Объем строительных работ в 2022 году, млрд руб.	Динамика по сравнению с 2021-м		Место в 2022-м
				В текущих ценах	В сопоставимых ценах	
1	Москва	УФО	1690	+13,4%	+23,2%	1
2	Московская область	УФО	775,8	+27,9%	+45,0%	2
3	Иваново-Вознесенский автономный округ	УФО	593,7	+11,9%	+32,2%	3
4	Татарстан	ПФО	473,4	+27,7%	+48,2%	4
5	Санкт-Петербург	СЗФО	508,5	-8,9%	-2%	5
6	Ханты-Мансийский автономный округ	УФО	414,3	+4,4%	+5,5%	6
7	Красноярский край	СФО	385,3	+18,2%	+37,0%	7
8	Краснодарский край	ЮФО	338	+1%	+9,8%	8
9	Свердловская область	УФО	326,3	+23,3%	+38,2%	9
10	Нижегородская область	ПФО	310,4	+18,8%	+28,1%	10
Итого			6888			

Источник: данные Росстата, расчеты и анализ Shorpa Group

По нашим расчетам, на десять регионов с наибольшими объемами строительных работ в 2022 году пришлось 45,8% от их объема в целом по стране. Год назад на топ-10 регионов с наибольшими объемами строительства приходилось на 0,9 п. п. больше – 46,7%. Это

свидетельствует о том, что в регионах с меньшими объемами строительного рынка стали строить активнее.

У четырех регионов из десятки крупнейших в 2022 году зафиксировано снижение объемов строительства: Ямало-Ненецкого автономного округа, Краснодарского края, Санкт-Петербурга и Ханты-Мансийского автономного округа.

Самое значительное увеличение в топ-10 по объемам строительства было в Красноярском крае: на 29,2% в сопоставимых ценах и более чем в полтора раза в текущих (до 301,3 млрд руб.). Рост был вызван реализацией проектов в промышленной, транспортной и энергетической сферах (например, в рамках развития нефтедобычи и транспортировки «Восток Ойл»).

Почему инфляция пошла на обгон?

По нашей оценке, средний уровень инфляции в строительной отрасли по итогам 2022 года достиг 13,3%. В конце второго и третьего кварталов 2022 года он составлял 13,1% и 11,8% соответственно. В 2021 году инфляция была на уровне примерно 6,6%.

При расчете уровня инфляции в строительстве мы учитывали общее изменение цен в отрасли, поэтому получаемые значения могут отличаться от результатов, вычисленных на основе индекса производителей на строительную продукцию. Так как мы использовали оперативные данные, впоследствии они тоже могут быть уточнены, как правило, в сторону уменьшения (в пределах 1 п. п.).

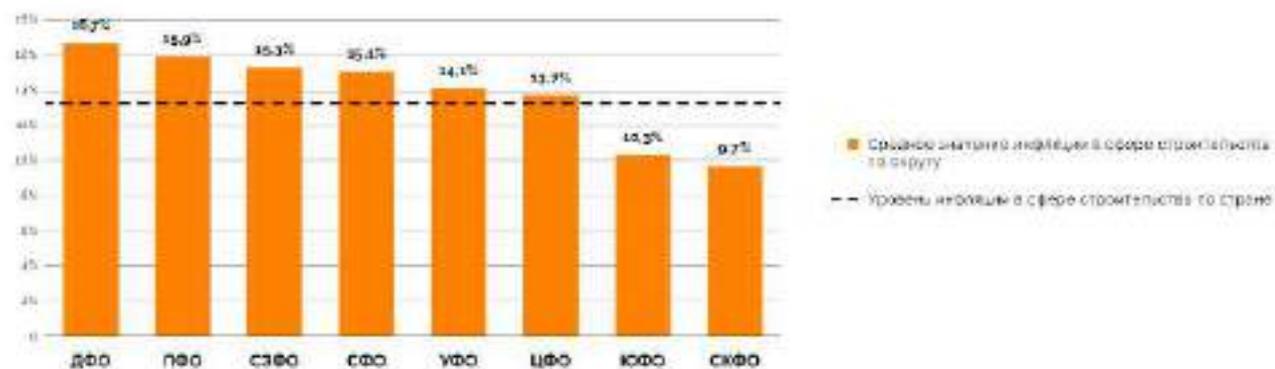
Отраслевая инфляция оказалась выше инфляции, рассчитываемой для потребительских цен: по оценке Минэкономразвития, последняя достигла в 2022 году 11,9%.

На большую инфляцию в строительной сфере повлияли как старые проблемы (резкий рост цен на стройматериалы еще со второй половины 2021 года), так и новые условия (изменение путей доставки стройматериалов и техники, а также ограничение доступа к их зарубежным аналогам на фоне увеличения спроса на строительные работы).

Самый высокий средний уровень инфляции в строительной отрасли был по итогам 2022 года в Дальневосточном федеральном округе (16,7%), а самый низкий – в Северо-Кавказском (9,7%). В первом случае это могло быть вызвано более высоким спросом и объемами строительства на фоне усложнившихся путей доставки. Во втором – наличием запасов и меньшими потребностями.

В ближайшие месяцы инфляция в строительной отрасли, как и в целом по экономике, будет немного снижаться при условии отсутствия новых дестабилизирующих факторов. Ожидаемое Минэкономразвития значение инфляции для потребительских цен в 2023 году – на уровне 5-6%. На наш взгляд, инфляция в строительной отрасли окажется выше этих значений, если активность в последней сохранится.

Как изменились объемы строительства по федеральным округам в 2022 году?



Источник: данные Росстата, расчеты и анализ Shreda Group

Какой была выручка строительных компаний в 2022 году?

По нашей оценке, сделанной на основе данных Росстата, оборот компаний строительной сферы в 2022 году составил 11,69 трлн руб., что в текущих ценах было на 13,9% больше, чем в предыдущем году. Для сравнения, в 2021 году увеличение составило 27,1%

и ему во многом способствовали смягчение ограничений по сравнению с началом пандемии, эффект низкой базы и удорожание стройматериалов.

К концу года темпы роста оборота ускорились относительно конца третьего квартала (тогда рост оборота составлял 13,2% по отношению к аналогичному периоду 2021 года). Это ускорение можно объяснить более сдержанным расходами на отрасль в конце 2021 года.

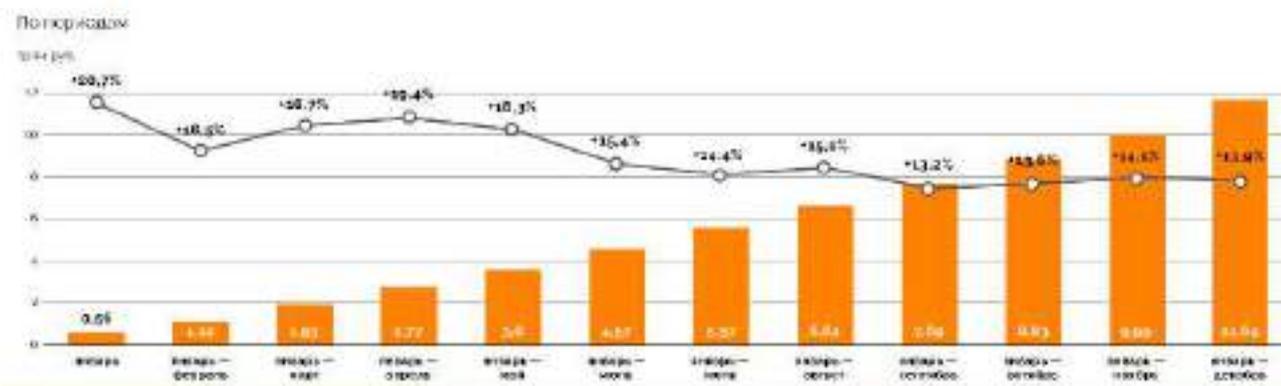
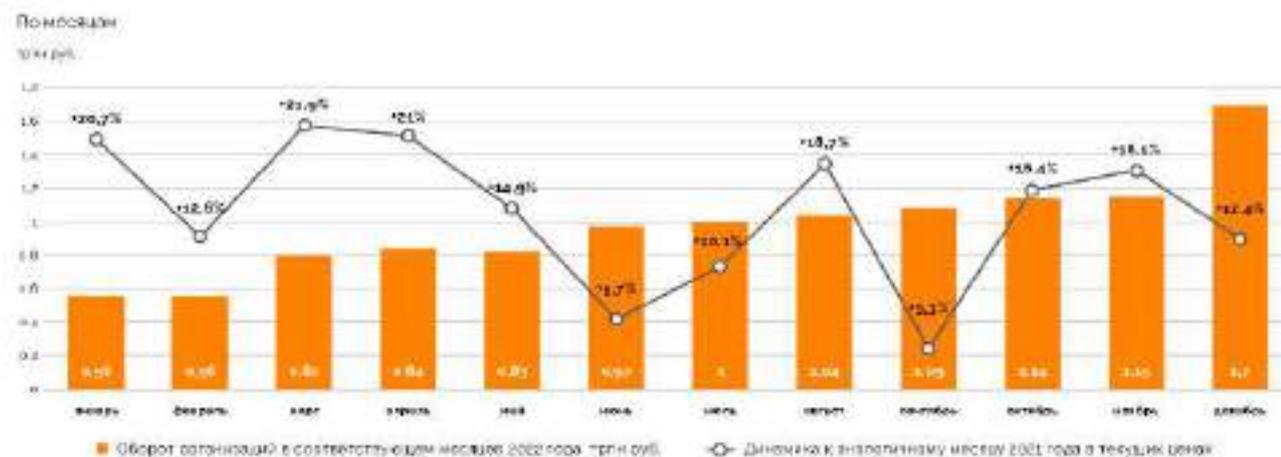
Увеличение выручки в 2022 году, рассчитанное в сопоставимых ценах, составило, по нашей оценке 0,5%. То есть несмотря на рост объемов строительства компании фактически заработали примерно столько же, сколько и годом ранее. Если такая ситуация сохранится, она может создать риски для финансовой устойчивости отраслевых организаций.

По данным ежеквартального опроса Росстата, представители строительных компаний скептически относятся к возможному росту прибыли в первом квартале 2023 года: 50% респондентов полагает, что она останется на прежнем уровне. Большинство (74%) не ждет увеличения уровня неплатежей. Около половины опрошенных (47%) полагают, что рост цен на строительные материалы продолжится теми же темпами, что и в четвертом квартале, еще около четверти (24%) считают, что цены не изменятся.

Рост выручки в строительстве по итогам 2022 года в текущих ценах оказался выше, чем в среднем по реальному сектору: 13,9% против 8,7%. Это было вызвано повышенным вниманием государства к инфраструктурным проектам для ускорения экономики и загрузки смежных отраслей. Но также, по нашему мнению, превышение связано с тем, что строительство реагирует на кризисы с некоторой инерцией (например, в 2021-м тенденция была обратной – выручка профильных компаний росла медленнее, чем у остальных). Поэтому мы полагаем, что негативные последствия экономического спада могут проявиться в отрасли в 2023 году.

Как менялась выручка строительных организаций в 2022 году

Данные являются агрегированными и впоследствии могут быть уточнены



Источник: данные Росстата, расчеты и анализ Sherpa Group

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

10.2. Методология оценки

При проведении оценки применяются три подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из указанных подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет оценить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рациональных покупателей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

При оценке бизнеса (в данном случае методики, применяемые при оценке одной акции совпадают с методиками для оценки бизнеса) аналогом **затратного подхода** является имущественный подход. К нему относятся методики скорректированной балансовой стоимости (чистых активов), замещения (определение стоимости строительства нового предприятия), также ликвидационной стоимости.

От размера оперируемого пакета зависит возможность влияния учредителя на развитие предприятия, дивидендную политику компании. В таблице приведены данные о размерах долей, существенных возможностях их использования, а также указаны методы оценки, предпочтительные для каждого конкретного случая.

Таблица 7.

Размер доли, %	Возможности учредителя	Предпочтительный метод оценки
Менее 10	Контроль за деятельностью предприятия практически отсутствует, возможно лишь получение дивидендов или продажа пакета	Дивидендный подход (Сравнимых продаж – если есть котировки на фондовом рынке)
От 10 до 25	Способность блокирования некоторых решений, касающихся развития предприятия, при взаимодействии с другими акционерам, возможность стать инициатором собрания.	Дивидендный подход (Сравнимых продаж – если есть котировки на фондовом рынке)

От 25 до 51	Возможность самостоятельно блокировать некоторые решения, касающиеся развития предприятия. В большинстве случаев право выдвижения кандидата в совет директоров	Оценка на основе доходности бизнеса и анализа их распыленности, метод сравнимых продаж (при наличии котировок на фондовом рынке)
От 51 до 100	Возможность проведения на собрании обычных решений, действенный контроль за деятельностью предприятия и советом директоров.	Оценка на основе будущих денежных поступлений, метод чистых активов, метод сравнимых продаж (при наличии котировок на фондовом рынке)

Затратный подход при оценке доли в Уставном капитале применялся.

Сравнительный подход

Данный подход применим в случае, когда имеется аналог или несколько аналогов. Цена объекта аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных обстоятельств купли-продажи и приводится к дате оценки с учетом динамики цен в соответствующем секторе рынка.

Сравнительный подход базируется на утверждении, что рыночная стоимость компаний находящихся в одной стране и относящихся к одной отрасли, а также имеющих сходные производственные и финансовые характеристики, будет различаться незначительно. Информация об аналогах может браться как с отечественного, так и с зарубежного рынка, но в случае использования зарубежных аналогов в расчетах должна быть учтена поправка на различный уровень страхового риска.

Метод предусматривает использование информации по открытым компаниям, акции которых обращаются на фондовом рынке, или информации о сделках купли-продажи бизнеса целиком.

В рамках данного подхода используются следующие методы оценки предприятия:

- метод рынка капитала - основан на ценах на акции сходных компаний на отечественном и зарубежном фондовом рынке;
- метод сделок - основан на ценах приобретения контрольных пакетов акций в сходных компаниях;
- метод отраслевой оценки - основан на специальных формулах или ценовых показателях, используемых в различных отраслях.

Метод компании-аналога, или метод рынка капитала, основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. Таким образом, базой для сравнения служит цена на единичную акцию акционерных обществ. Следовательно, в чистом виде данный метод используется для оценки миноритарного пакета акций.

Метод сделок, или метод продаж, ориентирован на цены приобретения предприятия в целом либо контрольного пакета акций. Это определяет наиболее оптимальную сферу применения данного метода оценки предприятия или контрольного пакета акций.

Метод отраслевых коэффициентов, или метод отраслевых соотношений, основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты рассчитаны на основе длительных статистических наблюдений специальными исследовательскими институтами за ценой продажи предприятия и его важнейшими производственно-финансовыми характеристиками.

В настоящем Отчете рыночная стоимость бизнеса сравнительным подходом не определялась, так как при расчете сравнительным подходом необходимо подобрать схожие аналоги таким образом, чтобы была информация об основных финансовых показателях деятельности аналогов, об активах и пассивах. Данная информация является закрытой. Подходящие аналоги найдены не были, в связи с чем сравнительный подход в настоящем отчете не применялся.

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит прогнозирование дохода и риска, связанного с получением данного дохода. Чем выше риск, тем большую отдачу вправе ожидать инвестор.

Анализ “риск-доходность” является на сегодняшний день самым современным и наиболее эффективным при выборе объекта инвестирования.

В качестве дохода могут выступать: денежный поток, прибыль, дивиденды. В российской практике наиболее обоснованным выглядит использование в качестве показателя дохода денежный поток. Связано это с тем, что прибыль является, во-первых, показателем сильно меняющимся, и, во-вторых, возможно сильно заниженным.

При использовании доходного подхода могут быть использованы два метода: метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. Каждый из методов имеет особенности применения.

Метод капитализации прибыли базируется на прогнозировании величины дохода на один год вперед. После чего, определяется уровень риска, связанный с получением данной величины потока, который находит свое отражение в коэффициенте капитализации. Делением дохода на данный коэффициент определяется рыночная стоимость предприятия. Метод капитализации используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы или денежные потоки будут приблизительно равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Причем доходы являются достаточно значительными положительными величинами, т.е. бизнес будет стабильно развиваться.

Суть метода капитализации заключается в определении величины ежегодных доходов и соответствующей этим доходам ставки капитализации, на основе которых рассчитывается цена компании. При применении этого метода возникает целый ряд проблем. Во-первых, как определить чистый доход предприятия, во-вторых, как выбрать ставку капитализации.

Метод капитализации дивидендов. Суть данного метода заключается в том, что стоимость акций компании, у которых выплачиваемые дивиденды не растут, просто равна капитализированной стоимости годового дивиденда. Чтобы найти капитализированную стоимость дивидендов, надо разделить годовой дивиденд на требуемую норму доходности, которая действительно является нормой капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков основывается на более сложном подходе к прогнозированию. Прогноз охватывает период от трех до пяти лет. В зарубежной практике на ближайшие пять лет рассчитываются конкретные величины дохода, на последующие пять лет определяются темпы развития предприятия (в случае их отличия от среднеотраслевой тенденции) и, наконец, на весь последующий срок существования предприятия закладываются среднеотраслевые темпы роста. В России и этот метод неприменим в таком классическом варианте. В связи с изменчивостью деловой среды, отсутствием планов развития на предприятиях, а также отсутствием долгосрочных отраслевых прогнозов, приходится сокращать период конкретного планирования, а в качестве темпов роста предприятия в пост прогнозный период брать прогнозируемые темпы роста экономики в целом и накладывать на них ограничения, связанные с конкретным предприятием. Несмотря на это, метод дисконтированных денежных потоков позволяет в большей степени, чем метод капитализации, учесть особенности развития предприятия и тем самым более точно спрогнозировать будущее компании.

Заказчик предоставил только бухгалтерский баланс, этой информации не достаточно. Таким образом, определить доход, генерируемый предприятием, а также расходы, не получается возможным. Доходный подход при оценке доли в Уставном капитале не применялся.

Согласование (обобщение результатов)

Заключительным этапом является анализ полученных разными подходами величин стоимости объектов оценки и согласование результатов для получения единой стоимости объектов. На этом этапе рассматриваются сильные и слабые стороны каждого из использовавшихся подходов, определяется, какой из подходов в большей степени отражает положение на рынке.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Графическая интерпретация анализа наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.

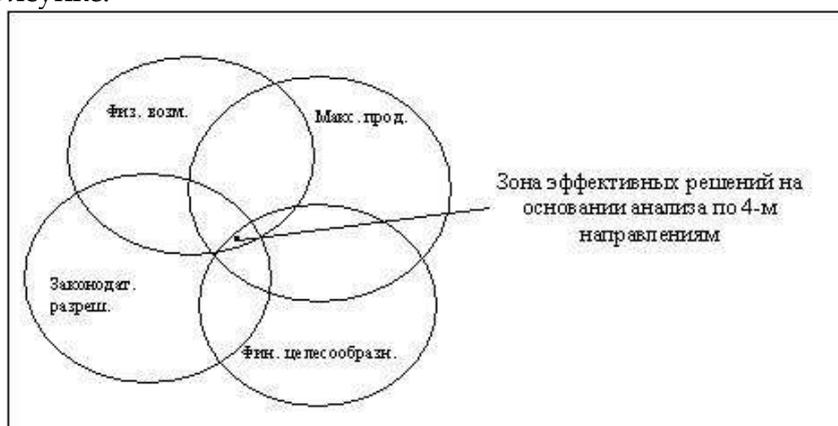


Рисунок. Графическое представление НЭИ
Заключение по анализу НЭИ для оцениваемого объекта

Объект оценки представляет собой долю в Уставном капитале – нематериальные активы. Основное их назначение – вложение средств и извлечение прибыли. Изменение назначения юридически недопустимо и финансово не приемлемо, поэтому объект оценки принимается в текущем использовании.

11. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ

Анализ финансового состояния предприятия включает в себя анализ бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах оцениваемого предприятия за прошедшие годы. Это сделано в целях выявления тенденций в его деятельности и определения основных финансовых показателей.

Финансовый анализ - это ключевой этап оценки, так как он служит основой понимания истинного положения предприятия и степени финансовых рисков. Результаты финансового анализа непосредственно влияют на прогнозирование доходов и расходов предприятия; на определение ставки дисконта, применяемой в методе дисконтированного денежного потока.

Анализ основывался на финансовой информации, аудиторская проверка которой не проводилась. В ходе настоящего исследования инвентаризация активов не проводилась.

Финансовый анализ проводился на основе форм финансовой отчетности, представленной предприятием. В состав использованной бухгалтерской отчетности включалось:

- Бухгалтерский баланс (форма №1);

В процессе финансового анализа определялась эффективность производственной и финансовой деятельности компании, которые отражаются в достигнутых финансовых результатах.

11.1. Формирование аналитического агрегированного баланса

На основании представленных Заказчиком форм финансовой отчетности за 2020-2022 гг. сформированы аналитические агрегированные балансы предприятия.

Таблица 8. «Агрегированные балансовые отчеты (активы)»

Показатель	на 31.12.2020г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2022г.
внеоборотные активы	119 248	113 518	107 577
оборотные активы	19 749	21 107	30 168
запасы	-	-	-
дебиторская задолженность	-	-	-
денежные средства	926	121	1 024
прочие оборотные активы	-	-	-
НДС по приобретённым ценностям	-	-	-
финансовые вложения	18 823	20 986	29 144
всего	138 997	134 625	137 745

Таблица 9. «Агрегированные балансовые отчеты (пассивы)»

Показатель	на 31.12.2020г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2022г.
целевые средства	133 314	131 226	130 859
заемный капитал	5 684	3 400	6 887
долгосрочные обязательства	1 659	-	3 487
краткосрочные обязательства	4 025	3 400	3 400
кредиторская задолженность	4 025	3 400	3 400
заемные средства	-	-	-
прочие пассивы	-	-	-
всего	138 998	134 626	137 746

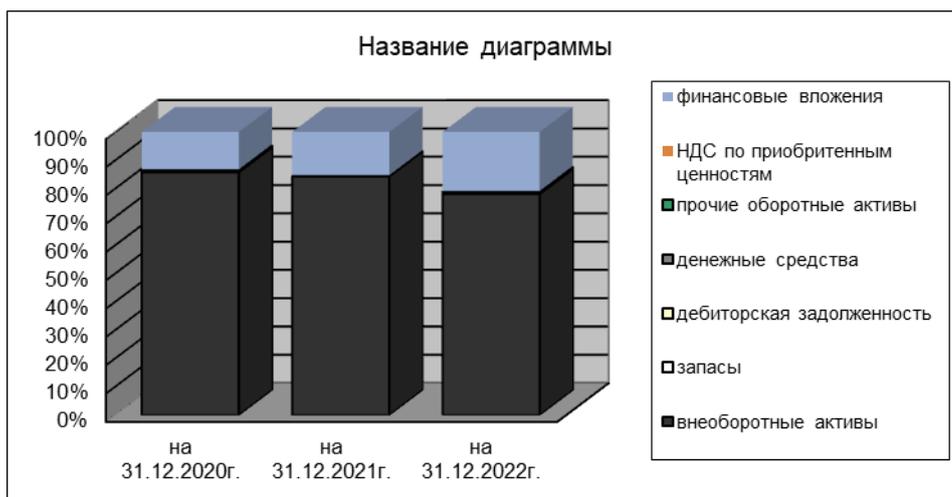


Диаграмма. Структура активов



Диаграмма. Структура пассивов

Анализ финансовых результатов

Таблица 10.

Показатель	За 12 месяцев 2022г.	За 12 месяцев 2021г.
Выручка (нетто) от реализации	26 447	25 717
Себестоимость реализации	(27 285)	(25 583)
Валовая прибыль	(838)	134
Коммерческие расходы	-	-
Управленческие расходы	-	-
Прибыль (убыток) от реализации	(838)	134
Проценты к получению	-	-
Проценты к уплате	-	-
Прочие операционные доходы	1 500	417
Прочие операционные расходы	(33)	(35)
Прибыль от операционной деятельности	-	-
Прочие внереализационные доходы	-	-
Прочие внереализационные расходы	-	-

Прибыль (убыток) до налогообложения	629	516
Отложенные налоговые активы	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-
Текущий налог на прибыль	(137)	(20)
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода)	492	496

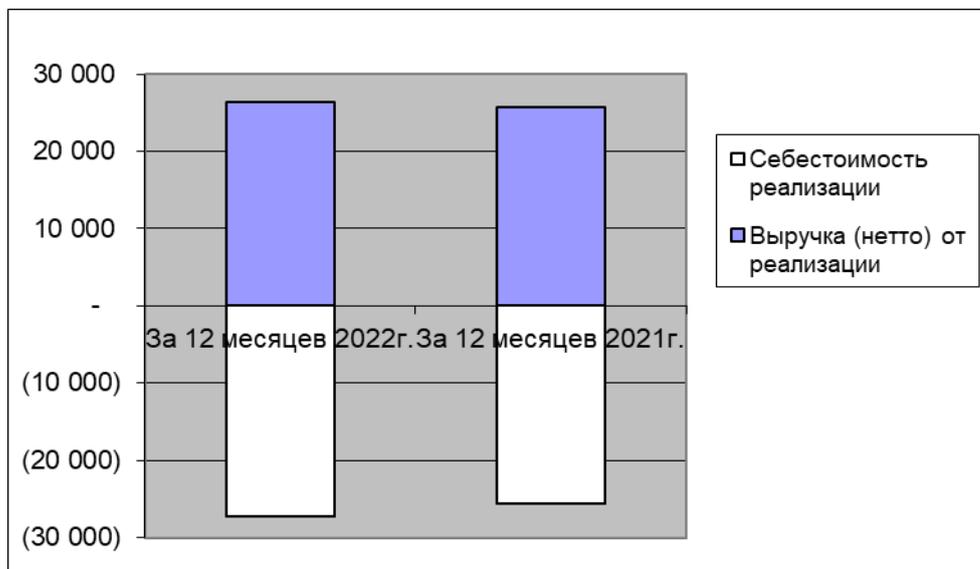


Диаграмма. Структура себестоимости и выручки

Анализ баланса.

За анализируемый период доля оборотных активов в валюте баланса на 12 месяцев 2022г. составляла 22%, внеоборотные активы составляют 78%. В структуре оборотных активов преобладает финансовые вложения (около 97%). Денежные средства составляет 3%. Запасы, дебиторская задолженность - отсутствуют.

В структуре пассивов на протяжении 2022г. около 95% составляет собственный капитал. Заемный капитал составляет около 5% и представлен краткосрочными обязательствами (49%) и долгосрочными обязательствами (51%). Кредиторская задолженность в структуре краткосрочных заемных средств составляет 100%.

Задача анализа ликвидности баланса возникает в связи с необходимостью давать оценку платежеспособности организации, т.е. ее способности своевременно и полностью расплачиваться по своим долгам.

Ликвидность баланса определяется как степень покрытия обязательств организации ее активами, срок превращения которых в деньги соответствует сроку погашения обязательств.

Ликвидность активов определяется как величина, обратная времени, необходимому для превращения их в денежные средства. Чем меньше время, которое потребуется, чтобы данный вид активов превратился в деньги, тем выше их ликвидность.

Анализ ликвидности баланса заключается в сравнении средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности, с обязательствами по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения и расположенными в порядке возрастания сроков.

В зависимости от степени ликвидности активы предприятия разделяются на следующие группы:

- А1 - наиболее ликвидные активы - к ним относятся все статьи денежных средств предприятия и краткосрочные финансовые вложения (ценные бумаги);
- А2 - быстро реализуемые активы - дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты;

- А3 – медленно реализуемые активы – статьи раздела II актива баланса, включающие запасы, НДС, дебиторскую задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты) и прочие оборотные активы;

- А4 – трудно реализуемые активы – статьи раздела I баланса – внеоборотные активы.

Пассивы баланса группируются по степени срочности их оплаты.

- П1 – наиболее срочные обязательства – к ним относятся кредиторская задолженность;

- П2 – краткосрочные пассивы – это краткосрочные заемные средства, прочие краткосрочные пассивы, расчеты по дивидендам;

- П3 – долгосрочные пассивы – это статьи баланса, относящиеся к V и VI разделам, т.е. долгосрочные кредиты и заемные средства, а также доходы будущих периодов, фонды потребления, резервы предстоящих платежей;

- П4 – постоянные активы или устойчивые – это статьи III раздела баланса «Капитал и резервы». Если у организации есть убытки, то величина постоянных активов корректируется на величину убытков.

Для определения ликвидности баланса оценщик сопоставил итоги приведенных групп по активу и пассиву.

Баланс считается абсолютно ликвидным, если имеют место следующие соотношения:

- $A_1 \geq П1$.

- $A_2 \geq П2$.

- $A_3 \geq П3$.

- $A_4 \leq П4$.

В случае, когда одно или несколько неравенств системы имеют противоположный знак от зафиксированного в оптимальном варианте, ликвидность баланса в большей или меньшей степени отличается от абсолютной. При этом недостаток средств по одной группе активов компенсируется их избытком по другой группе в стоимостной оценке.

Анализ ликвидности баланса сводится к проверке того, покрываются ли обязательства в пассиве баланса активами, срок превращения которых в денежные средства равен сроку погашения обязательств.

Результаты расчетов

Таблица 11.

Показатели	на 31.12.2020г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2022г.
Активы			
A ₁	19 749	21 107	30 168
A ₂	-	-	-
A ₃	926	121	1 024
A ₄	119 248	113 518	107 577
Пассивы			
П ₁	4 025	3 400	3 400
П ₂	4 025	3 400	3 400
П ₃	1 659	-	-
П ₄	133 314	131 226	130 859
A ₁ ≥ П ₁	A ₁ > П ₁	A ₁ > П ₁	A ₁ > П ₁
A ₂ ≥ П ₂	A₂ < П₂	A₂ < П₂	A₂ < П₂
A ₃ ≥ П ₃	A ₃ > П ₃	A ₃ > П ₃	A ₃ > П ₃
A ₄ ≤ П ₄	A₄ > П₄	A₄ > П₄	A₄ > П₄

Анализ результатов показал, что обязательства предприятия не превышают активы, соответственно предприятие имеет возможность в любой момент расплатиться по всем своим обязательствам.

Итоги анализа:

По итогам анализа баланса можно сделать заключение об его в целом удовлетворительной структуре, т.е. предприятие в целом способно погасить свои обязательства перед внешними кредиторами. Заемный капитал составляет 5% и представлен краткосрочными и долгосрочными обязательствами. Кредиторская задолженность составляет % в структуре в краткосрочных обязательствах.

По результатам анализа, оценщик определил ликвидность баланса как достаточную. Данное утверждение более детально проверено при расчете коэффициентов ликвидности в последующих этапах анализа.

11.2. Анализ финансовых коэффициентов

Анализ финансового состояния предприятия позволяет решить следующие задачи:

- Оценить уровень платежеспособности предприятия и на этой основе осуществить коррекцию источников и объемов финансирования, а также основных направлений вложения финансовых ресурсов;
- Оценить уровень управления активами предприятия, что необходимо для принятия решения об изменении объемов деятельности предприятия;
- Проверить степень обеспеченности оборотных активов предприятия собственными источниками финансирования, необходимыми для ведения нормальной текущей деятельности;
- Оценить степень финансовой зависимости предприятия от внешних источников финансирования;
- Рассчитать уровень деловой активности, показатели экономической и финансовой рентабельности предприятия.

Анализ ликвидности и платежеспособности

Ликвидность активов - это способность активов обращаться в денежную форму без потерь своей стоимости. Платежеспособность предприятия - это способность своевременно и в полном объеме выполнять свои финансовые обязательства. Платежеспособность предприятия и ликвидность его активов характеризуются рядом финансовых коэффициентов, величиной собственного оборотного капитала и структурой оборотных активов.

Коэффициент текущей ликвидности = $\frac{\text{Оборотные активы}}{\text{Краткосрочные обязательства}}$. Данный коэффициент характеризует, в какой степени все краткосрочные обязательства предприятия обеспечены оборотными активами. Рекомендуемое значение: от 1 до 2.

Коэффициент быстрой ликвидности = $\frac{\text{Денежные средства} + \text{Финансовые вложения} + \text{Дебиторская задолженность}}{\text{Краткосрочные обязательства}}$. Характеризует возможности предприятия погасить краткосрочные обязательства имеющимися денежными средствами, финансовыми вложениями и привлечением дебиторской задолженности. Рекомендуемое значение: не менее 1.

Коэффициент абсолютной ликвидности = $\frac{\text{Денежные средства} + \text{Краткосрочные финансовые вложения}}{\text{Текущие обязательства}}$. Показывает долю краткосрочных обязательств которая может быть погашена денежными средствами и краткосрочными финансовыми вложениями. Рекомендуемое значение: 0,2 - 0,3.

Собственный оборотный капитал = Собственный капитал + Долгосрочные обязательства - Основные средства и вложения. Величина собственного оборотного капитала равна превышению оборотных активов над краткосрочной кредиторской задолженностью. Рекомендуемое значение: тенденция к росту.

Коэффициент маневренности собственного оборотного капитала = $\frac{\text{Собственный оборотный капитал}}{\text{Собственный капитал}}$. Показывает долю собственного оборотного капитала в общей сумме собственного капитала. Рекомендуемое значение: 0,2-0,5.

Таблица 12. «Величина собственного оборотного капитала и коэффициенты ликвидности»

Показатель	на 31.12.2020г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2022г.	Рекомендуемое значение
Собственный капитал	43 695	49 425	134 973	Тенденция к росту
Коэффициент маневренности собственного оборотного капитала	0,3278	0,3766	1,0314	0,2-0,5
Коэффициент текущей	0,00	0,00	0,00	1-2

ликвидности				
Коэффициент быстрой ликвидности	0,23	0,04	0,30	не менее 1
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,006662	0,000899	0,007434	0,1-0,2
Доля оборотных средств в активах	0,00	0,00	0,00	



Диаграмма. Величина собственного оборотного капитала

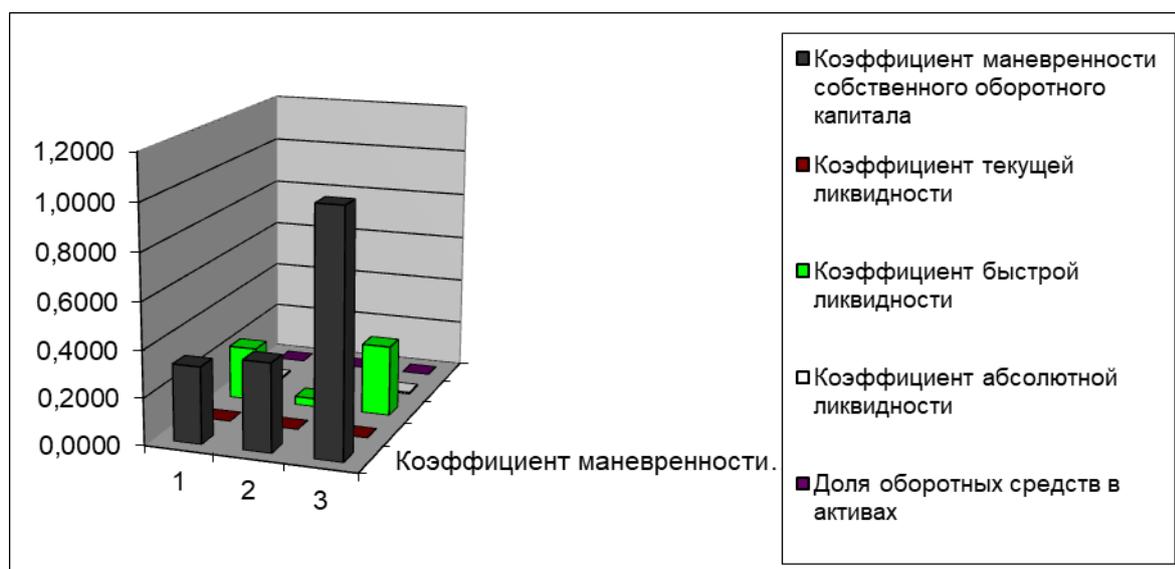


Диаграмма. Коэффициенты ликвидности

Анализ рентабельности

Показатели рентабельности отражают финансовое положение предприятия, эффективность управления хозяйственной деятельностью, имеющимися активами и вложенным капиталом. Данные показатели позволяют судить об интенсивности использования ресурсов, способности предприятия получать доходы и прибыль.

Рентабельность активов = Чистая прибыль от всех видов деятельности / Средняя стоимость активов. Характеризует эффективность использования активов предприятия. Рекомендуемое значение: положительная величина, тенденция к росту.

Рентабельность собственного капитала = Чистая прибыль от всех видов деятельности / Средняя стоимость собственного капитала. Характеризует эффективность использования собственного капитала. Рекомендуемое значение: должна обеспечиваться окупаемость вложенного капитала.

Рентабельность реализации = Прибыль от операционной деятельности / Выручка (нетто) от реализации. Характеризует прибыльность операционной деятельности. Рекомендуемое значение: положительная величина, тенденция к росту.

Рентабельность текущих затрат = Прибыль от операционной деятельности / Себестоимость реализованной продукции. Характеризует эффективность затрат в производство. Неудовлетворительная динамика показателя может свидетельствовать о необходимости пересмотра цен или усиления контроля за себестоимостью.

Таблица 13. «Показатели рентабельности»

Показатель	За 12 месяцев 2022г.	За 12 месяцев 2021г.	Рекомендуемое значение
Рентабельность активов	0,35%	0,37%	Положительная величина, тенденция к росту
Рентабельность собственного капитала	0,37%	0,38%	
Рентабельность реализации	0,000%	0,000%	
Рентабельность текущих затрат	0,00%	0,00%	

Анализ деловой активности

Показатели деловой активности позволяют оценить платежеспособность предприятия с точки зрения оборачиваемости активов различных видов и скорости их превращения в денежные средства.

Оборачиваемость активов = Выручка (нетто) от реализации / Стоимость активов. Измеряет среднюю скорость оборота всех активов предприятия. Рекомендуемое значение: тенденция к ускорению оборачиваемости.

Оборачиваемость запасов = Себестоимость реализованной продукции / Стоимость запасов. Измеряет среднюю скорость реализации запасов. Рекомендуемое значение: тенденция к ускорению оборачиваемости.

Фондоотдача = Выручка (нетто) от реализации / Стоимость основных средств. Показывает, сколько выручки получено на каждый рубль основных средств. Рекомендуемое значение: тенденция к увеличению показателя.

Оборачиваемость дебиторской задолженности = Выручка (нетто) от реализации / Сумма дебиторской задолженности. Показывает, сколько раз в год оборачивается дебиторская задолженность. Рекомендуемое значение: тенденция к ускорению оборачиваемости.

Оборачиваемость кредиторской задолженности = Выручка (нетто) от реализации / Сумма кредиторской задолженности. Показывает, сколько раз в год оборачивается кредиторская задолженность. Рекомендуемое значение: нет.

Оборачиваемость оборотного капитала = Выручка (нетто) от реализации / Стоимость оборотных активов. Измеряет скорость оборота всех оборотных активов предприятия. Рекомендуемое значение: тенденция к ускорению оборачиваемости.

Оборачиваемость собственного капитала = Выручка (нетто) от реализации / Стоимость собственного капитала. Характеризует активность собственного капитала в формировании выручки. Рекомендуемое значение: тенденция к ускорению оборачиваемости.

Таблица 14. «Показатели деловой активности»

Показатель	За 12 месяцев 2022г.	За 12 месяцев 2021г.
Оборачиваемость активов	0,1903	0,1910
Оборачиваемость запасов	-	-
Фондоотдача	0,29	0,30
Оборачиваемость дебиторской задолженности	-	-
Оборачиваемость кредиторской задолженности	6,57	7,56

Оборачиваемость оборотного капитала	-	-
Оборачиваемость собственного капитала	0,20	0,20
Время обращения дебиторской задолженности	-	-
Средний возраст запасов	-	-
Операционный цикл	-	-

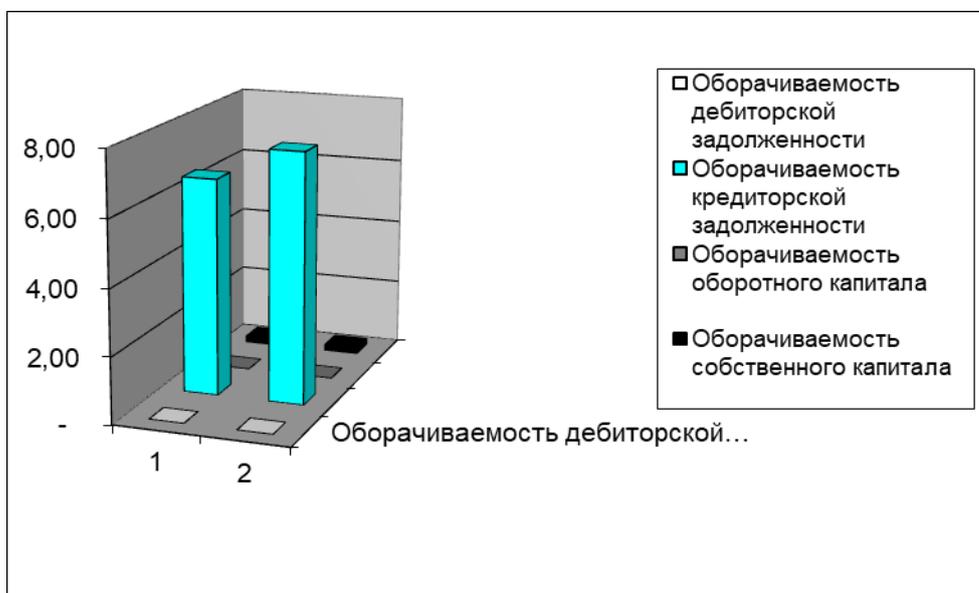


Диаграмма. Оборачиваемость дебиторской задолженности

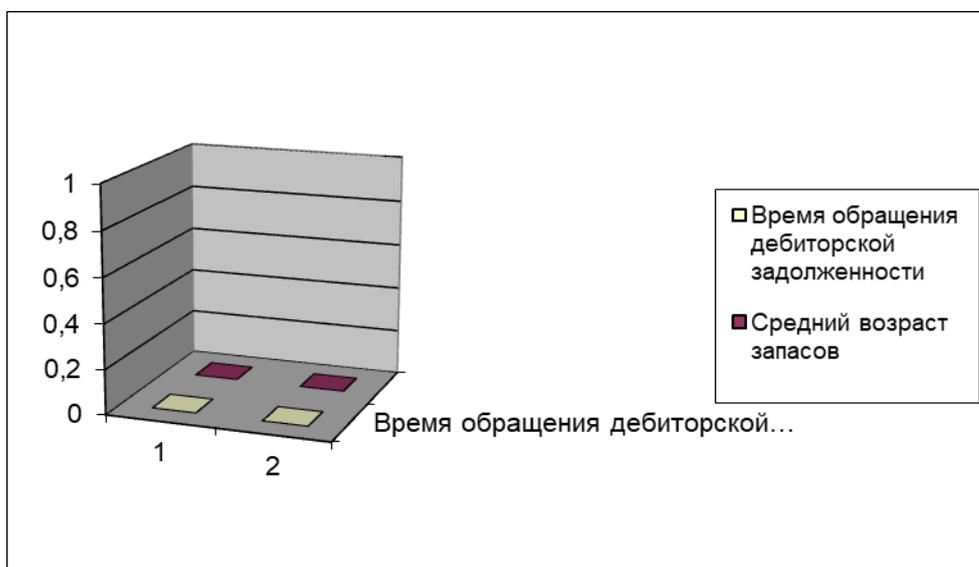


Диаграмма. Время оборачиваемости дебиторской задолженности

Средний возраст запасов = $365 / \text{Оборачиваемость запасов}$. Показывает, как долго денежные средства связаны в форме запасов. Рекомендуемое значение: тенденция к сокращению среднего возраста запасов.

Время обращения дебиторской задолженности = $365 / \text{Оборачиваемость дебиторской задолженности}$. Характеризует сбытовую политику предприятия и активность по взысканию дебиторской задолженности. Рекомендуемое значение: тенденция к сокращению времени обращения.

Операционный цикл = Время обращения дебиторской задолженности + Средний возраст запасов. Показывает, как долго денежные средства связаны в течение одного операционного цикла. Рекомендуемое значение: тенденция к сокращению длительности

операционного цикла.

Анализ финансовой устойчивости

Показатели финансовой устойчивости характеризуют структуру используемого капитала с точки зрения платежеспособности предприятия в долгосрочной перспективе и финансовой стабильности его развития. Значения показателей позволяют судить о степени защищенности кредиторов и инвесторов.

Коэффициент автономии = Собственный капитал/Активы. Показывает долю собственного капитала в структуре активов. Рекомендуемое значение: более 0,5.

Коэффициент финансовой зависимости = Сумма привлеченного капитала / Собственный капитал. Характеризует степень зависимости предприятия от внешних источников финансирования. Рекомендуемое значение: < 0,7.

Коэффициент обеспеченности долгосрочных инвестиций = Внеоборотные активы / Собственный капитал + Долгосрочные пассивы. Показывает долю капитала, иммобилизованного в основных средствах. Рекомендуемое значение: нет.

Коэффициент обеспеченности собственными средствами = Собственные оборотные средства / Оборотные активы. Характеризует наличие собственных оборотных средств, необходимых для финансовой устойчивости предприятия. Рекомендуемое значение: более 0,1.

Таблица 15. «Коэффициенты финансовой устойчивости»

Показатель	на 31.12.2020г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2022г.	Рекомендуемое значение
Коэффициент автономии	0,96	0,97	0,95	более 0,5
Коэффициент финансовой зависимости	0,04	0,03	0,05	менее 0,7
Коэффициент обеспеченности долгосрочных инвестиций	0,88	0,87	0,80	нет
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	-	-	-	более 0,1

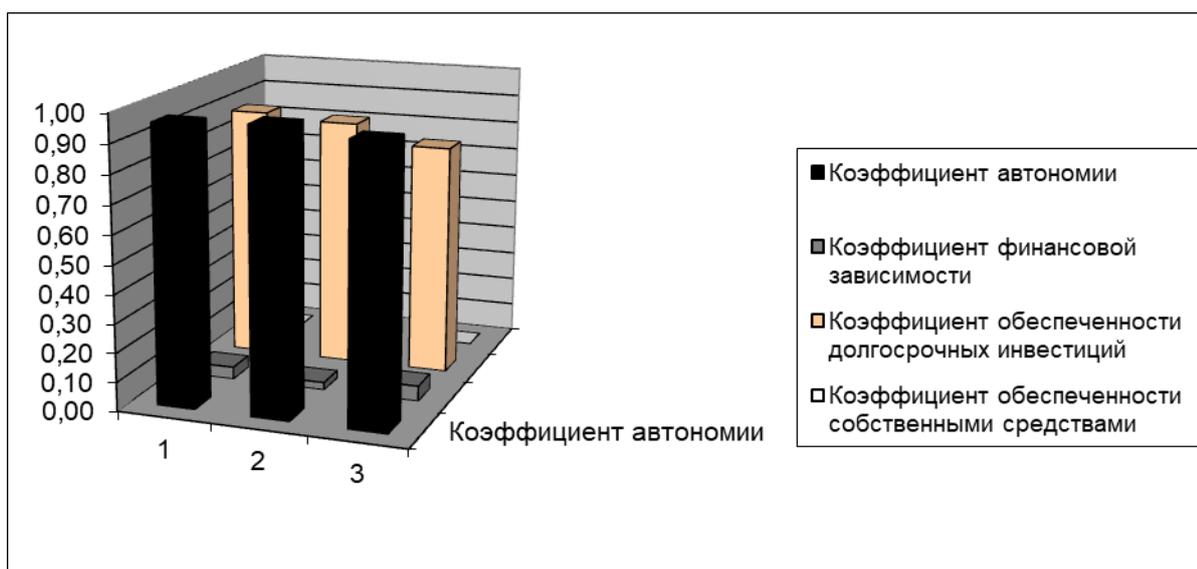


Диаграмма. Коэффициенты финансовой устойчивости

Оценка вероятности банкротства

Существует ряд отечественных и западных методик проведения бизнес-диагностики и

экспресс-анализа финансового состояния предприятий на предмет определения возможного банкротства и масштабов кризисного состояния. В настоящем исследовании применены одна отечественная (ФСФО России) и две западные методики. Соответствующие выкладки приведены ниже. Методика ФСФО России для анализа структуры баланса и оценки платежеспособности предприятия базируется на следующих трех критериях.

- Коэффициент текущей ликвидности. Нормативное значение: не менее 2.
- Коэффициент обеспеченности собственными средствами. Нормативное значение: не менее 0,1.
- Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности. Пороговое значение: 1.

Если любой из первых двух критериев принимает значение, ниже нормативного, это является основанием для признания структуры баланса неудовлетворительной, а предприятия - неплатежеспособным. Основным показателем, характеризующим наличие реальной возможности у предприятия восстановить, (либо утратить) свою платежеспособность в течение определенного периода, является коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности. Если один из коэффициентов, указанных в таблице 2, имеет значение менее нормативных, то рассчитывается коэффициент восстановления платежеспособности за период равный 6 месяцам по следующей формуле:

$$K_6 = \frac{K1ф + 6/T \times (K1ф - K1н)}{K1норм}$$

- K1ф - фактическое значение коэффициента текущей ликвидности;
- K1н - значение коэффициента текущей ликвидности в начале отчетного периода;
- K1 норм. - нормативное значение коэффициента текущей ликвидности;
- 6 - период восстановления платежеспособности в месяцах;
- T - отчетный период в месяцах.

Если коэффициент восстановления платежеспособности получился меньше единицы, то у предприятия в ближайшее время нет реальной возможности восстановить платежеспособность.

Таблица 16. «Анализ платежеспособности по методике ФСФО России»

Показатель	на 31.12.2020г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2022г.	Нормативное значение
Коэффициент быстрой ликвидности	0,23	0,04	0,30	не менее 1
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	-	-	-	более 0,1
Структура баланса (удовл., неудовл.)	удовл.	неудовл.	удовл.	

Вторая методика оценки финансового состояния предприятия основана на сопоставлении величины запасов с финансовыми источниками их формирования. Результаты расчетов приведены ниже.

Таблица 17. «Сопоставление величины запасов с финансовыми источниками их формирования»

Показатель	на 31.12.2020г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2022г.
Запасы + НДС по приобретенным ценностям	0	0	0
Собственные оборотные средства	43 695	49 425	134 973
Краткосрочные кредиты	4 025	3 400	3 400
Превышение кредиторской задолженности над дебиторской	4 025	3 400	3 400
Характеристика финансового	устойчивое	устойчивое	устойчивое

состояния		
-----------	--	--

Третья методика носит название “модель Альтмана”. Она позволяет дать оценку вероятности банкротства предприятия на основе следующей эмпирической формулы:

$$Z = 1,2 \cdot X_1 + 1,4 \cdot X_2 + 3,3 \cdot X_3 + 0,6 \cdot X_4 + X_5$$

Таблица 18. «Значения показателя Z и их интерпретация»

значение Z	вероятность банкротства
менее 1,81	очень высокая
от 1,81 до 2,7	высокая
от 2,7 до 2,99	низкая
более 2,99	очень низкая

Таблица 19. «Оценка вероятности банкротства компании по модели Альтмана»

Показатель	Обозначение	За 12 месяцев 2022г.	За 12 месяцев 2021г.
Собственные оборотные средства / Активы	X1	0,31	0,37
Рентабельность активов	X2	0,0035	0,0037
Прибыль / Активы	X3	0,004	0,004
Отношение собственного и заемного капитала	X4	33,12	38,60
Оборачиваемость активов	X5	0,1903	0,1910
Z - счет Альтмана	Z	20,46	23,81
Вероятность банкротства		очень низкая	очень низкая

11.1. Основные выводы анализа финансового состояния предприятия

За анализируемый период доля оборотных активов в валюте баланса на 12 месяцев 2022г. составляла 22%, внеоборотные активы составляют 78%. В структуре оборотных активов преобладает финансовые вложения (около 97%). Денежные средства составляет 3%. Запасы, дебиторская задолженность - отсутствуют.

В структуре пассивов на протяжении 2022г. около 95% составляет собственный капитал. Заемный капитал составляет около 5% и представлен краткосрочными обязательствами (49%) и долгосрочными обязательствами (51%). Кредиторская задолженность в структуре краткосрочных заемных средств составляет 100%.

По результатам анализа, оценщик определил ликвидность баланса как достаточную.

Наиболее срочные обязательства и краткосрочные пассивы не превышают размер наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

В основу метода чистых активов положен анализ и перестройка балансового отчета предприятия. Данный метод предусматривает суммирование чистой стоимости активов предприятия с последующим вычитанием из этой суммы его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала. В ряде случаев возможна корректировка некоторых статей балансов с целью более точного отражения в них стоимости активов.

Министерство финансов совместно с Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг утвердил порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, приказ Минфина России от 29.01.2003г. №10н/03-6/пз.

Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ:

1. Под стоимостью чистых активов акционерного общества понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

2. Оценка имущества, средств в расчетах и других активов и пассивов акционерного общества производится с учетом требований положений по бухгалтерскому учету и других нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету. Для оценки стоимости чистых активов акционерного общества составляется расчет по данным бухгалтерской отчетности.

3. В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);

- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы) за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

4. В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;

- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;

- кредиторская задолженность;

- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;

- резервы предстоящих расходов;

- прочие краткосрочные обязательства.

5. Оценка стоимости чистых активов производится акционерным обществом ежеквартально и в конце года на соответствующие отчетные даты.

6. Информация о стоимости чистых активов раскрывается в промежуточной и годовой бухгалтерской отчетности.

Этот метод предполагает анализ и корректировку всех статей баланса предприятия, суммирование стоимости активов и вычитание из полученной суммы скорректированных статей пассива баланса в части долгосрочной и текущей задолженности. Данный метод расчета стоимости предприятия соответствует международным принципам бухгалтерского учета и широко используется при определении стоимости чистых активов акционерных обществ.

Ниже представлен алгоритм реализации метода:

1. Суммируются статьи баланса предприятия:

- Остаточная стоимость нематериальных активов;

- Остаточная стоимость основных средств;

- Оборудование к установке;
- Незавершенные капитальные вложения;
- Долгосрочные финансовые вложения;
- Прочие внеоборотные активы;
- Производственные запасы;
- НДС;
- Животные;
- Незавершенное производство;
- Расходы будущих периодов;
- Готовая продукция;
- Товары;
- Прочие запасы и затраты;
- Товары отгруженные;
- Расчеты с дебиторами;
- Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам;
- Краткосрочные финансовые вложения;
- Денежные средства;
- Прочие оборотные активы;

ИТОГО активы предприятия:

2. Суммируются обязательства (задолженности) предприятия по пассиву баланса:

- Целевое финансирование и поступления;
- Арендные обязательства;
- Долгосрочные кредиты банков;
- Долгосрочные займы;
- Краткосрочные кредиты банков;
- Кредиты банков для работников;
- Краткосрочные займы;
- Расчеты с кредиторами;
- Авансы, полученные от покупателей и заказчиков;
- Расчеты с учредителями;
- Резервы предстоящих расходов и платежей;
- Прочие краткосрочные пассивы;

ИТОГО пассивы предприятия:

3. Из суммы активов (п.1) вычитается сумма пассивов (п.2).

4. К полученной разности прибавляется рыночная стоимость земли.

Корректировка статей баланса в целях оценки стоимости предприятия заключается как в нормализации бухгалтерской отчетности (в том числе статей баланса), так и в пересчете статей актива и пассива баланса в текущие цены.

Пересчет статей актива баланса предприятия в текущие цены состоит:

- В определении рыночной стоимости основных средств и нематериальных активов;
- В определении фактической текущей стоимости «незавершенки»;
- В анализе и оценке долгосрочных финансовых вложений;
- В анализе и оценке по текущим ценам запасов, затрат и денежных средств;

После корректировки статей баланса рассчитывается стоимость его активов по приведенному алгоритму.

Поправка на факторы, влияющие на стоимость предприятия, не применялась.

Скидка на неконтрольный размер доли не применялась, так как оценивается 99,99256571% доли в уставном капитале.

Таблица 20.

Оцениваемые фонды	Затратный подход, метод чистых активов		
	Стоимость по балансу тыс. руб. на 31.12.2022г.	Корректирующий коэф.	Средняя величина чистых активов на 08.06.2023г.

Актив			
Материальные внеоборотные активы	79 607	2,99	238 221
Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы	27 970	1,00	27 970
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 024	1,00	1 024
Финансовые и другие оборотные активы	29 144	1,00	29 144
Итого активы предприятия, принимаемые к расчету	137 745		296 359
Пассив			
Другие долгосрочные обязательства	3 487	1,00	3 487
Кредиторская задолженность	3 400	1,00	3 400
Итого пассивы предприятия, принимаемые к расчету	6 887		6 887
Стоимость чистых активов акционерного общества (итого активы, принимаемые к расчету, минус итоговые пассивы, принимаемые к расчету), тыс. руб.			289 472
Поправка на факторы, влияющие на стоимость предприятия			0%
Стоимость чистых активов с учетом корректировки, тыс. руб.			289 472
<i>Стоимость 100% доли в уставном капитале по затратному подходу, руб.</i>		~	289 472 000
Скидка на неконтрольный характер			-
<i>Стоимость 99,99256571% доли в уставном капитале по затратному подходу, руб.</i>			289 450 480

Корректировка для внеоборотных активов:

В соответствии с бухгалтерским балансом у предприятия числятся по статье «Основные средства» объекты недвижимости и другое имущество (транспортные средства). Оценщику предоставили список недвижимого имущества для переоценки на дату оценки. Согласно ответу на запрос о предоставлении информации о деятельности ООО «ЭксМонумент» транспортные средства были проданы. Таким образом, скорректированная стоимость по статье баланса «Основные средства» будет рыночная стоимость недвижимого имущества на 08.06.2023г. Скорректированная рыночная стоимость недвижимости составила 238 221 тыс. руб. Расчет рыночной стоимости основных средств (недвижимого имущества) представлен в Приложении «Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества».

Поправка для остальных статей баланса из раздела «Активы» составила: 1,00.

Поправка для остальных статей баланса из раздела «Пассивы» составила: 1,00.

Соответственно, рыночная стоимость 99,99256571% в уставном капитале ООО «ЭксМонумент», по состоянию на 08.06.2023 г. без НДС составляет (округленно): 289 450 000 руб. (Двести восемьдесят девять миллионов четыреста пятьдесят тысяч рублей).

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Согласование результатов оценки рекомендуется проводить в ряд этапов:

- Выбор критериев, определяющих использование подхода к оценке.
- Определение Оценщиком степени важности критериев в обеспечении достоверности результатов оценки методом парных сравнений.
- Определение степени удовлетворения каждого подхода оценки выбранным критериям.
- Расчет степени важности подходов в обеспечении достоверности конечного результата оценки.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Следовательно, важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода являются:

- достаточность и достоверность информации.
- способность учитывать конъюнктуру рынка.
- способность учитывать специфические особенности объекта.

Так как в настоящем Отчете рыночная стоимость доли, рассчитана только затратным подходом, то согласование результатов, полученных с помощью трех подходов (доходным, сравнительным) к оценке, не имеет смысла. Итоговая величина стоимости и будет рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода.

Таблица 21.

Подход	Стоимость, руб.	Вес подхода	Итоговая величина рыночной стоимости (округленно), руб.
Затратный	289 450 480	100%	289 450 000
Сравнительный	не применялся	0%	
Доходный	не применялся	0%	

Итоговая величина рыночной стоимости

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:
Итоговая рыночная стоимость 99,99256571% в уставном капитале ООО «ЭксМонумент», по состоянию на 08.06.2023 г. без НДС составляет (округленно): 289 450 000 руб. (Двести восемьдесят девять миллионов четыреста пятьдесят тысяч рублей).

Оценщик



Андросова В.О

С уважением,

Директор ООО «Афина Паллада»

Андросова В.О

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июля 2015 г. №326.

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Ефимова О.В. Финансовый анализ. -М.: Бухгалтерский учет, 1996.
2. Шеремет А.Д., Сейфулин Р.С. «Методика финансового анализа». -М.: ИНФРА-М, 1995.
3. Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент. – М: Финансы и статистика, 2001г.
4. Баранов В. В. «Финансовый менеджмент». М.: «Дело» 2002.
5. Информация для оценки имущества:
6. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М.: Изд-во «Дело», 1995.
7. Оценка бизнеса: Учебник. Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 1998.
8. «Руководство по оценке бизнеса»; под редакцией дэн В. М. Рутгайзера, ЗАО «Квинто-Консалтинг». 2000.
9. Валдайцев С. В., «Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия». М.: «Юнити», 2001.
10. В. В. Григорьев, И. М. Островкин, «Оценка предприятий имущественный подход», «Дело», 1998.
11. В. В. Ковалев, «Методы оценки инвестиционных проектов». М.: Финансы и статистика, 2000.
12. Савицкая Г., «Анализ хозяйственной деятельности предприятий АПК». Минск, ИП «Экоперспектива», 1998.
13. С. Долгин «Порядок (особенности) проведения оценки ликвидационной стоимости конкурсной массы»
14. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.
15. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
16. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
17. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
18. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
19. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
20. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
21. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
22. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса ФСО №8», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июля 2015 г. №326;
23. Справочник Оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» 2023 год, выпускаемый Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А.
24. Фишмен Д., Пратт Ш., Гриффит К. Руководство по оценке бизнеса. М.: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000.

ПРИЛОЖЕНИЯ

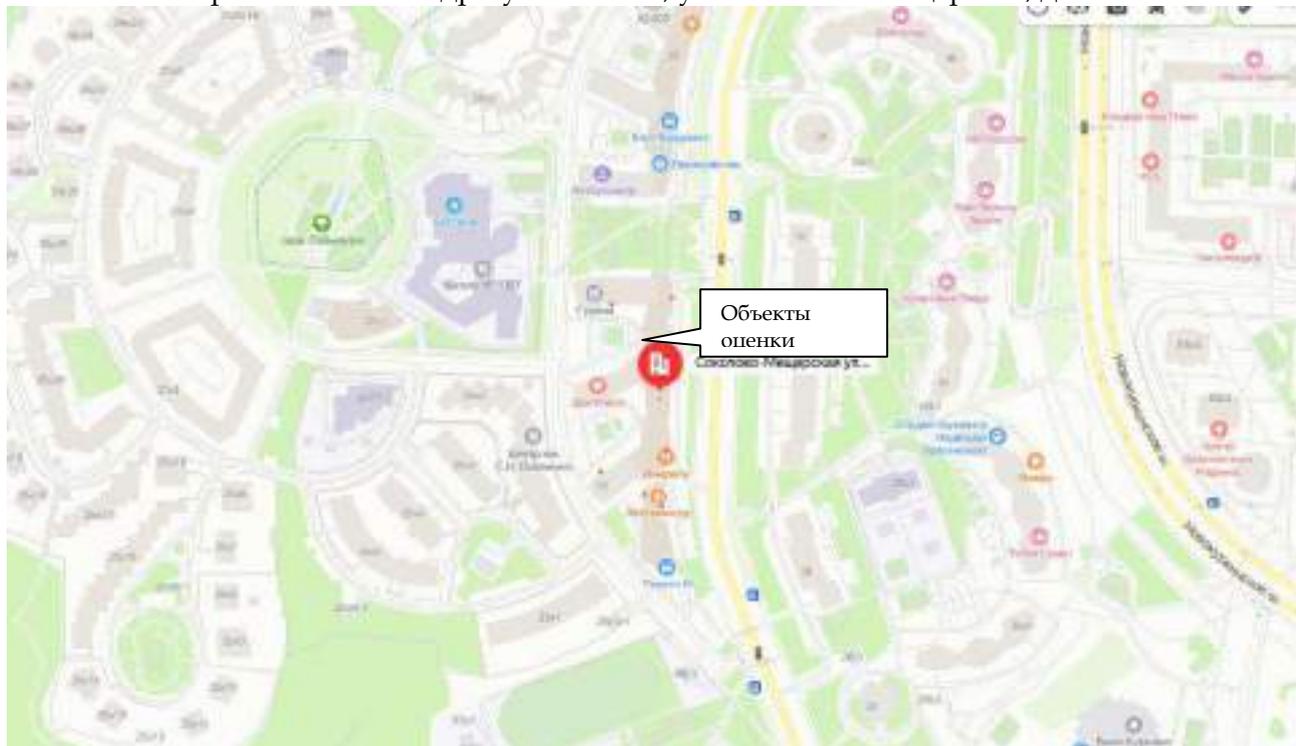
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.

Местоположение

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Соколова-Мещерская, д. 25



Имущественные права на объекты оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «ЭксМонумент» (ОГРН 1087746180807).

Сведения об обременениях, связанных с Объектами оценки

Отсутствуют.

Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м.	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Этаж
1	Нежилое помещение, площадью 1713,4 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Соколова-Мещерская, д. 25	1713,4	Фундамент – ж/б, стены – кирпич/газосиликатные блоки, пол – плитка, окна – ПВХ	Хорошее	2 этаж

Балансовая стоимость

Не предоставлена.

Сведения об износе, устареваниях

Физический износ недвижимого имущества не превышает 50%.

Информация о текущем использовании Объекты оценки

В качестве офисно-торговых помещений.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

Формирование вывода о степени ликвидности объектов

Для понимания степени ликвидности помимо анализа рынка, были проанализированы следующие факторы:

1. Местоположение;
2. Состояние объекта;
3. Правоустанавливающие документы.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации² ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-9	10-18

Более детальная классификация объектов по степени ликвидности и правила отнесения объекта к соответствующему классу по степени ликвидности содержится в упомянутых выше Методических рекомендациях Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ). Ниже приведена таблица, из упомянутых рекомендаций (исключены объекты движимого имущества). Классификация имущества по степени ликвидности

Таблица 1

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	Квартиры

² Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Универсальное оборудование Самостоятельные машины и средства
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный или несистемный характер.	Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;
Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями		

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удачным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями;
		Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями;
		Жилая загородная недвижимость
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или аварийном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, сезонный характер.	Кварталы, относящиеся к премиальному сегменту
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилой, общественно-деловой и производственно-складской назначение
		Специализированные объекты недвижимости, инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов
		Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и необходимыми оборудованием
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Объект расположен в городской местности. Транспортная доступность высокая, подъезд возможен на личном и грузовом автотранспорте по асфальтовой дороге. Здание находится в хорошем состоянии. Инженерные коммуникации к зданию подведены. Объект используется по своему назначению. Имеются все необходимые правоподтверждающие и технические документы.

Проведенный анализ рынка, а также местоположение объекта, их физического состояния, правоустанавливающих документов, других количественных и качественных характеристик, позволяют сделать вывод о ниже высоком уровне ликвидности.

АНАЛИЗ РЫНКА

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СЕГМЕНТАЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. *Застроенные земельные участки.*
2. *Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.*
3. *Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.*

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. *Доходная недвижимость.*
2. *Условно доходная недвижимость.*
3. *Бездоходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

1. *Уникальные объекты.*
2. *Редкие объекты.*
3. *Широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности регионов:

1. *Активные рынки недвижимости.*
2. *Пассивные рынки недвижимости.*

В зависимости от степени готовности:

1. *Незастроенные земельные участки.*
2. *Готовые объекты.*
3. *Не завершенные строительством объекты.*
4. *Объекты, нуждающиеся в реконструкции.*

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.³

В данном случае с учетом типа оцениваемого объекта Оценщиком проводится анализ рынка объектов офисно-торгового назначения на территории г. Москвы.

³ Источник:

<http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

2. АНАЛИЗ СИТУАЦИИ В СЕГМЕНТЕ ТОРГОВО-ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ Г. МОСКВЫ

В 2022 году рынок офисной недвижимости продемонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность на фоне неопределённости, вызванной политическими и экономическими факторами. Выразилось это в сравнительно высоких показателях спроса, незначительном и плавном росте доли свободных площадей и стабильном уровне ставок аренды.

Объём спроса оказался даже выше консервативных прогнозов начала года и ожидается на уровне чуть более 1 млн кв. м по итогам 2022 года. Однако активность арендаторов в большей степени относится к оптимизации и переездам, нежели к расширению площадей и открытиям дополнительных офисов, что видно из минимального уровня чистого поглощения, который в этом году близок к нулевому значению.

С точки зрения «драйверов» рыночной активности в этом году нельзя выделить однозначного лидера. Тем не менее ряд отраслей был заметней на рынке в прошедшие месяцы. Так, 19% всех арендованных и купленных площадей пришлось на представителей рынка недвижимости: ряд сделок был закрыт операторами гибких офисов, также активность проявляли девелоперы жилой недвижимости. Помимо этого, существенный вклад в результат года внесли компании из разных отраслей, работа которых при этом сопряжена с государственными проектами, в частности, с развитием инфраструктуры.

Среди крупнейших сделок 2022 года в основном представлен сегмент купли-продажи. Его доля в этом году составила 19% от общего объёма спроса против 11% и 12% в 2020 и 2021 гг. соответственно. С одной стороны, это безусловно рост по отношению к предыдущим двум годам, с другой – показатель вернулся в норму, если говорить о норме в ретроспективе предыдущих 5 лет.

Ключевым трендом в структуре спроса для этого года является сильное преобладание сделок по готовым площадям. Дороговизна отделки и высвобождение площадей в существующих зданиях привели к тому, что 80% спроса пришлось на готовые офисы, тогда как сделки по помещениям «под отделку» в большинстве своём были сформированы за счёт покупок объектов на стадии строительства. Таким образом, спрос на аренду офисных площадей в 2022 году практически на 100% был реализован с помощью готовых помещений с отделкой.

Доля свободных площадей в 2022 году вернулась к росту и на конец года должна составить порядка 11% с учётом предложений как прямой аренды, так и субаренды. В целом за год объём доступных площадей прирастал плавно и вырастет к концу IV квартала всего на 3,4 п.п. относительно показателя конца 2021 года (7,6%). При этом рост был неравномерным с точки зрения и субрынков, а самое главное, класса здания, где освобождались площади. Так, ввиду освобождения своих офисов зарубежными компаниями, наибольший прирост вакантных помещений был зафиксирован в сегменте зданий класса прайм А – фактически на рынок вышли одни из наиболее качественных площадей. С точки зрения географии появляющегося предложения, можно отметить наибольший прирост в ленинградском деловом районе (с 4,1% в 2021 г. до 9,1% в конце 2022 г.) и центральном деловом районе (с 7,4% в 2021 г. до 10,9% в конце 2022 г.). Самая сложная ситуация наблюдается в офисах, расположенных за пределами МКАД: здесь и прирост свободных площадей в этом году был существенным, и изначально было много свободных площадей (рост доли свободных площадей с 17,5% до 21,2% в 2022 году), а востребованность этих офисов в рамках, как минимум, следующего года, когда на рынке будут предлагаться готовые офисы внутри МКАД, вызывает вопросы.

Дальнейшую динамику прироста свободных площадей можно оценить исходя из планов уходящих компаний: те, кто будет уходить и освобождать площади уже приняли решение. По нашим оценкам, доля свободных площадей, включая все варианты и прямую аренду, и субаренду, может составить максимум 12%, пик мы ожидаем к концу I кв. 2023 года и далее стабилизацию показателя.

Ставки аренды на фоне плавного прироста доли свободных площадей оставались в целом на уровне предыдущего года и даже показали небольшой рост, главным образом за счёт

выхода на рынок более качественного и более дорого предложения. На рынке, даже в условиях увеличения объёма доступных площадей, сохраняется сбалансированная ситуация, и предпосылок к немедленной и заметной коррекции коммерческих условий пока нет. В следующем году мы ожидаем сохранения среднего показателя ставки аренды на текущем уровне, при этом будет увеличиваться разница между запрашиваемыми ставками и их значениями достижимыми в сделках: на рынке будет возможность найти варианты с существенными дисконтами, но это не будет массовым явлением, а будет проявляться в отдельных примерах, где собственнику того или иного объекта будет важно реализовать площади как можно быстрее.

Объём строительства в 2022 г. должен составить около 300 тыс. кв. м., что заметно меньше аналогичного показателя 2021 г. Основная причина такой динамики – перенос завершения стройки ряда объектов на более поздний период. Так уже в следующем году ожидается рост показателя до 400 тыс. кв. м, а пиковое значение в девелоперской активности рынок может увидеть в 2024 году, на который запланировано более 1 млн кв. м новых офисных площадей.

<https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>

Классификация объектов торгово-офисной недвижимости

Классификация объектов типовой функциональной группы "торгово-офисная недвижимость"

№пп	Наименование подтипа группы "торгово-офисная недвижимость"	Описание состава подтипа группы "торгово-офисная недвижимость"
1.	Высококласная торгово-офисная недвижимость	современные бизнес- и деловые центры классов А и В (в т.ч. промежуточных классов) и офисные помещения в них; современные объекты торгового назначения (ТЦ, ТРК, ТРЦ, ТК, гипермаркеты) и торговые помещения в них; современные МФК
2.	Низкокласная торгово-офисная недвижимость	отдельно стоящие здания и помещения, не отвечающие критериям, предъявляемым к высококлассной офисной и торговой недвижимости, в т.ч. перепрофилированные производственные объекты
3.	Объекты стрит-ритейл	встроенные и пристроенные помещения, расположенные в подвальных, цокольных и/или первых этажах жилых и нежилых зданий, с собственными витринами и отдельным входом с возможностью использования под разные виды деятельности: офис продаж, магазин, общепит, аптека, салон красоты и иные сферы услуг
4.	Объекты придорожного сервиса	автозаправочные станции, автосалоны, отели, станции техобслуживания, автостоянки и пр.

3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Ценообразующие характеристики:

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащённости инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

При проведении расчетов перечень ценообразующих характеристик может меняться на усмотрение оценщика в зависимости от приоритета. В настоящем Отчете в качестве ценообразующих факторов были приняты: вид права на объект оценки; местоположение, включающее район расположения объекта оценки и объектов аналогов; технические характеристики, включающие наличие коммуникаций, состояние помещения; площадь объекта. По остальным параметрам характеристики объекта оценки и объектов аналогов совпадают, поэтому в расчете не участвовали.

4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН

Рынок помещений торгово-офисного и свободного назначения г. Москвы (район Химки)

Рынок недвижимости помещений торгово-офисного и офисного назначения представлен объектами различных площадей и конструктивных элементов, находящихся в различном техническом состоянии. Цены предложения на продажу находятся в широком диапазоне.

№ п/п	Адрес	Источник информации	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Стоимость 1 кв. м.
1	Московская область, Химки, ул. Маяковского, 1А	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1450_m_2223915148	1450,0	195 000 000	134 483
2	Московская область, Химки, Ленинградское шоссе, 22-й километр	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3600_m_3142222474	3600,0	390 000 000	108 333
3	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/288608777/	1275	244 800 000	192 000
4	Московская область, Химки, ул. Панфилова, 21/1	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_1300_m2_pod_ofis_himki_3030075952	1300	280 000 000	215 385
5	Москва, Соколово-Мещерская ул., 40	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2750_m_1787259851	2750	300 000 000	109 091
6	Московская область, Химки, Спартаковская ул., 5/7	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_850_m_2647851053	850	80 000 000	94 118
7	Москва, Куркинское ш., с11	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_914_m_2576823333	914	115 000 000	125 821
8	Московская область, Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_718_m_3055744795	718	180 000 000	250 696
9	Москва, Куркинское ш.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisnogo_pomescheniya_550_m2_2825121009	550	71 500 000	130 000
10	Московская область, Химки, Союзная ул., с4	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500_m_3298505455	500	85 000 000	170 000
Средняя стоимость, руб.					152 993

По информации, полученной с порталов о недвижимости г. Москва диапазон цен предложения помещений торгово-офисного и офисного назначения составляет от 94 118 руб./кв. м. до 250 696 руб./кв. м.

Рынок помещений торгово-офисного и свободного назначения г. Москвы г. Москвы (район Химки)

По информации, полученной с порталов о недвижимости г. Москва диапазон цен предложения помещений торгово-офисного и офисного назначения составляет от 1000 руб./кв.м. до 2000 руб./кв.м.

5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ РЫНКА, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Вывод по анализу в сегменте торгово-офисной недвижимости

Среди крупнейших сделок 2022 года в основном представлен сегмент купли-продажи. Его доля в этом году составила 19% от общего объёма спроса против 11% и 12% в 2020 и 2021 гг. соответственно. С одной стороны, это безусловно рост по отношению к предыдущим двум годам, с другой – показатель вернулся в норму, если говорить о норме в ретроспективе предыдущих 5 лет.

По информации, полученной с порталов о недвижимости г. Москва диапазон цен предложения помещений торгово-офисного и офисного назначения составляет от 150 000 руб./кв. м. до 287 081 руб./кв. м.

По информации, полученной с порталов о недвижимости г. Москва диапазон цен предложения помещений торгово-офисного и офисного назначения составляет от 1000 руб./кв.м. до 2000 руб./кв.м.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

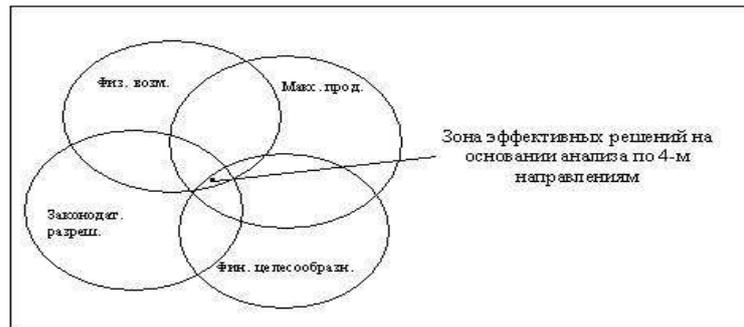
Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Основные критерии анализа НЭИ

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Графическая интерпретация анализа наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.



Заключение по анализу НЭИ для оцениваемого объекта недвижимости:

Физическая осуществимость.

Конструктивные решения и первоначальное назначение оцениваемого помещения делают физически осуществимым вариант его использования по текущему назначению в качестве офисно-торгового помещения.

Законодательная разрешенность.

Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству.

Финансовая осуществимость.

Физически осуществимый и законодательно разрешенный вариант использования помещения в качестве офисно-торгового помещения, является и финансово осуществимым, поскольку данный вариант позволяет получить определенный доход.

Максимальная эффективность.

Максимальная эффективность или оптимальный вариант использования - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод: *Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в данном районе, а также исходя из объемно-планировочных особенностей Объекта оценки, Оценщик предположил, что наиболее эффективным будет использование оцениваемого объекта в качестве офисно-торгового помещения.*

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости недвижимости

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.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

▪ *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется

путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема; в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и

использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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

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

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая, либо экономическая единица.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект

лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

- Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Основные методы, используемые для оценки объектов в рамках подхода:

- Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж;
- Расчет стоимости объекта оценки методом ВРМ.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки прав на земельный участок и строительства объекта недвижимости) объект недвижимости аналогичной полезности.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - ✓ данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - ✓ данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - ✓ сметных расчетов;
 - ✓ информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - ✓ других данных;
- определение прибыли предпринимателя;

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

- определение износа и устареваний;

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

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

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

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Согласование (обобщение результатов)

Заключительным этапом является анализ полученных разными подходами величин стоимости объектов оценки и согласование результатов для получения единой стоимости объектов. На этом этапе рассматриваются сильные и слабые стороны каждого из использовавшихся подходов, определяется, какой из подходов в большей степени отражает положение на рынке.

Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке

Затратный подход для определения рыночной стоимости оцениваемого помещения не применялся. Стоимость воспроизводства новых объектов, аналогичного оцениваемому, в данном случае, не отражает его рыночной стоимости, так как стоимость помещений, используемых под коммерческую недвижимость, определяется рыночной конъюнктурой, а не затратами по воспроизводству с учетом износа.

В результате поиска информации изучались следующие сайты Internet по коммерческой недвижимости в г. Москве (<https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru/>, <https://move.ru>, и т. д.). В указанных источниках есть информация о сделках и предложениях по продаже подобных объектов недвижимости. В связи с этим в данном отчете сравнительный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки применялся.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация о ценах, 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. Однако прогноз будущих доходов зачастую оказывается столь слабо определенным, что лица, принимающие решения по результатам оценки, отказываются пользоваться им. Еще более часто признается невозможность получения достоверного прогноза. Доходный подход не применялся.

Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

Описание метода, используемого для оценки

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный 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.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы недавно.
- Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;
- Анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.
- Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации:
 1. Метод сравнительного анализа продаж
 2. Методом валового рентного мультипликатора.
- Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.
- Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1) Права на недвижимость. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Разница между оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют различную стоимость.

2) Условия финансирования. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3) Условия и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4) Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5) Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.
- Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Выбор объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

В качестве цен объектов-аналогов были взяты цены предложения на помещения торгового офисного и свободного назначения, включающие НДС.

Предложения о продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Описание отобранных объектов-аналогов представлено в следующей таблице. Распечатки с интернет-сайтов, содержащих информацию об использованных аналогах, представлены в Приложении к Отчету. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов. В представленной ниже таблице также указаны параметры аналогов, которые были использованы в качестве единиц сравнения при проведении расчетов и расчет рыночной стоимости сравнительным подходом.

Для сравнительного подхода Оценщик использовал предложения на продажу коммерческих помещений, предлагаемые к продаже в данном районе.

Нежилое помещение, площадью 1713,4 кв. м., г. Москва, ул. Соколова-Мещерская, д. 25				
Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhim	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/288608777/

		ost/prodam_torgov oe_pomeschenie_71 8_m_3055744795	_pl_1300_m2_pod_ofis_ himki_3030075952	
Дата предложения	июн.23	июн.23	июн.23	июн.23
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Соколова- Мещерская, д. 25	Московская область, Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1	Московская область, Химки, ул. Панфилова, 21/1	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1
Назначение	торговое	торговое	офис	офис
Площадь, кв.м.	1 713,4	718	1300	1275
Цена, руб. с НДС 20%		180 000 000	280 000 000	244 800 000
Цена, руб. за кв.м. общей площади, с НДС 20%		250 696	215 385	192 000
Подвал, доля	0	0	0	0
Цоколь, доля	0	0	0	0
1 этаж, доля	0	1,00	-	0
2 этаж и выше, доля	1	0,00	1,00	1
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид отделки	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Конструктивное решение	встроенное помещение	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет
Таблица корректировок данных по сравнимым продажам				
Параметры корректировок	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи, руб./кв.м.		250 696	215 385	192 000
Дата продажи	июн.23	июн.23	июн.23	июн.23
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб.		250 696	215 385	192 000
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб.		250 696	215 385	192 000
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Соколова- Мещерская, д. 25	Московская область, Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1	Московская область, Химки, ул. Панфилова, 21/1	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1
Район расположения	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Значение коэффициента	0,88	0,88	1	1
Корректировка, %		1,00	0,88	0,88
Цена после корректировки, руб.		250 696	189 538	168 960
Конструктивное решение	встроенное помещение	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		-10%	0%	0%
Цена после корректировки, руб.		225 627	189 538	168 960
Общая площадь в кв.м.	1 713,4	718,0	1 300,0	1275
Корректировка, %		-13,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки		196 295	189 538	168 960
Корректировка на торг		предложение	предложение	предложение

Корректировка, %		-4,7%	-4,7%	-4,7%
Цена после корректировки, руб.		187 069	180 630	161 019
Подвал, доля	0	0	0	0
Цоколь, доля	0	0	0	-
1 этаж, доля	0	1	-	-
2 этаж и выше, доля	1	0	1	1
Корректировка, %		-4,0%	0,0%	0,0%
Цена после корректировки, руб.		179 587	180 630	161 019
Назначение	торговое	торговое	офис	офис
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб.		179 587	180 630	161 019
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб.		179 587	180 630	161 019
Вид отделки	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Корректировка, руб.		0	0	0
Цена после корректировки, руб.		179 587	180 630	161 019
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет
Корректировка, %		-13%	0%	0%
Цена после корректировки, руб.		156 240	180 630	161 019
ВЫВОДЫ:				
Абсолютное изменение, руб./кв.м.	С первонач.- С конечн.	94 456	34 754	30 981
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,377	0,161	0,161
Суммарное относительное изменение	$D = \sum D_i$	0,699	0,699	0,699
Доля в суммарном относительном изменении	$P_i = D_i / D$	0,53864	0,23068	0,23068
Промежуточные значения, принятые в расчетах	$Q_i = 1 - P_i$	0,46136	0,76932	0,76932
	$Q = \sum Q_i$	2	2	2
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,2307	0,3847	0,3847
Средневзвешенная цена, руб.		36 045	68 852	61 944
Стоимость квадратного метра, руб.	166 841			
Стоимость объекта оценки с НДС 20%, руб.	285 865 000			
Стоимость объекта оценки без НДС 20%, руб.	238 221 000			

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта, рассчитывается средневзвешенная стоимость 1 м² по следующей методике:

На первоначальном этапе определяется абсолютное измерение по формуле: $A_i = |C_i \text{ первонач.} - C_i \text{ конечн.}|$ где:

– C_i первонач.- цена предложения i -го объекта-аналога.

– S_i конечн. – окончательная скорректированная стоимость i -го объекта-аналога.

Далее определяется относительное изменение по формуле: $D_i = (|S_i \text{ первонач.} - S_i \text{ конечн.}|) / S_i \text{ первонач.}$

Суммарное относительное изменение находится по формуле: $D_i = \sum D_i$

Далее определяются промежуточные значения $Q_i = 1 - P_i$ и $Q = \sum Q_i$, затем определяется весовой коэффициент по формуле: $b = Q_i / Q$

Средневзвешенная цена i -го объекта-аналога составит: $S_i = A_i * b$

Обще взвешенная цена составит по формуле: $S_o = \sum S_i$.

Объяснение корректировок

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

При заключении сделок с объектами недвижимости возможны различные варианты финансирования, предполагающие привлечение для оплаты собственных и (или) заёмных средств. В случае привлечения заёмных средств затраты на приобретение недвижимости будут включать не только сумму, уплачиваемую по договору на приобретение недвижимости, но и дополнительные средства, которые будут направлены на выплату определённых процентов по займам в оговоренные сторонами сроки. Условия финансирования кредитными учреждениями приобретения недвижимости являются важным регулятором активности на рынке недвижимости.

При определении условий финансовых взаиморасчётов сторон сделки с недвижимостью допускается использование дополнительных финансовых инструментов. В качестве таких инструментов могут выступать ценные бумаги: векселя, гарантии, залладные. Уровень ликвидности и надёжности ценных долговых бумаг является основой определения цены сделки.

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например - продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на местоположение

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне города, близость объектов к областному центру, наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная достижимость и т.д.

Величина поправки принималась на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» 2023 год, выпускаемый Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города.

Функциональные зоны в пределах города"

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,88	0,87	0,90
Промзоны	0,88	0,82	0,88
Удельная арендная ставка			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,90	0,88	0,91
Промзоны	0,80	0,77	0,82

Корректировка на конструктивное решение. Величина поправки принималась на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» 2023 год, выпускаемый Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А. Поправка составила 0,90 или -10%.

Таблица 141. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Поправка на площадь. При прочих равных условиях большие по площади объекты имеют более низкую удельную цену. Величина поправки принималась на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» 2023 год, выпускаемый Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 130. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Объект оценки	Аналог				
	от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000
до 100	1,00	1,16	1,27	1,42	1,63
от 100 до 200	0,86	1,00	1,10	1,23	1,41
от 200 до 400	0,79	0,91	1,00	1,12	1,29
от 400 до 1000	0,70	0,81	0,89	1,00	1,15
от 1000	0,61	0,71	0,78	0,87	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Корректировка к цене предложения (или поправка на уторгование)

Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах сделок по купле-продаже недвижимости (цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются), то используется наиболее доступные данные о ценах предложений на объекты, выставленные на свободную продажу. Обычно реальная цена продажи, несколько ниже первоначально объявленной цены, это связано с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина поправки принималась на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» 2023 год, выпускаемый Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией

Лейфера Л.А., в котором были представлены корректирующие коэффициенты скидок на торг.

Таблица 268. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	6,1%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	6,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	7,3%

Исходя из представленной выше таблицы, для всех объектов аналогов понижающая корректировка на факт сделки определена в размере – 4,7%.

Корректировка на этаж. Величина поправки принималась на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» 2023 год, выпускаемый Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 149. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения	Аналог		
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
1 этаж	1,00	1,04	1,28
2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

По формуле рассчитывается поправка:

$$K_{\text{соотн.пл.}} = \frac{\frac{S_{1.оц.}}{S_{\text{общ.оц.}}} + \frac{S_{2.оц.}}{S_{\text{общ.оц.}}} \times K_{S_2/S_1} + \dots + \frac{S_{n.оц.}}{S_{\text{общ.оц.}}} \times K_{S_n/S_1}}{\frac{S_{1.ан.}}{S_{\text{общ.ан.}}} + \frac{S_{2.ан.}}{S_{\text{общ.ан.}}} \times K_{S_2/S_1} + \dots + \frac{S_{n.ан.}}{S_{\text{общ.ан.}}} \times K_{S_n/S_1}}$$

Результат расчета представлен в расчетной таблице.

Поправка на назначение. Данная корректировка в расчетах не применялась, так как объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на техническое состояние.

Данная корректировка в расчетах не применялась, так как объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на техническое вид отделки. Весомое значение при определении стоимости объектов имеет их техническое состояние. Корректировка на техническое состояние определена, исходя из разницы в стоимости 1 м² помещений для объектов с отличным от соответствующего классу качества здания уровнем отделки и техническим состоянием.

Данная корректировка в расчетах не применялась, так как объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Помещения, у которых имеется отдельный вход, стоят дороже, чем помещения без отдельной входной группы.

Величина поправки принималась на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» 2023 год, выпускаемый Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 165. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,86	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,90	0,89	0,91

Данная корректировка в расчетах не применялась, так как объект оценки и аналоги №2 и №3 сопоставимы по данному параметру. Для аналога №1 поправка составила 0,87 или -13%.

Скорректированным ценам аналогов были присвоены веса в соответствии со степенью схожести каждого аналога и оцениваемого объекта.

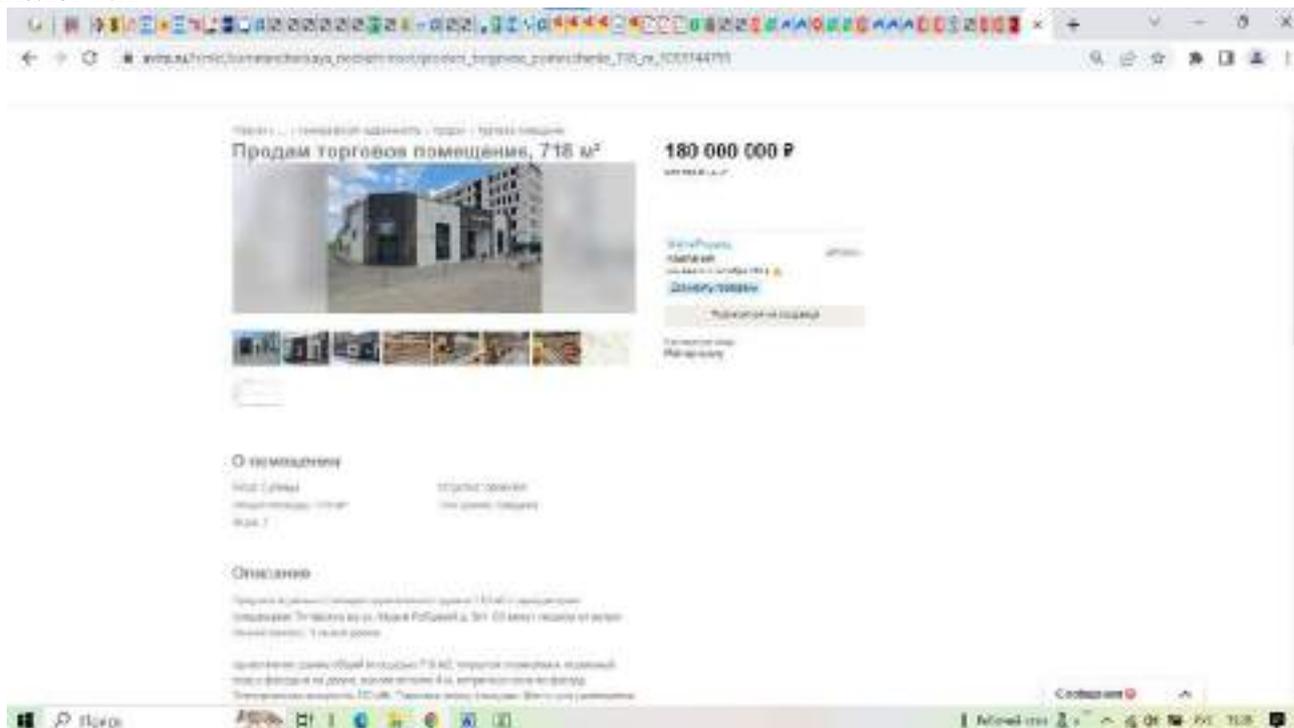
Расчет произведен в табличной форме с помощью компьютерной программы Excel.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки в рамках сравнительного подхода, составляет: 238 221 000 руб. без учета НДС 20%.

В настоящем Отчете рыночная стоимость помещения, рассчитана только сравнительным подходом, то согласование результатов, полученных с помощью трех подходов к оценке, не применялось. Итоговая величина рыночной стоимости будет стоимость, рассчитанная по сравнительному подходу.

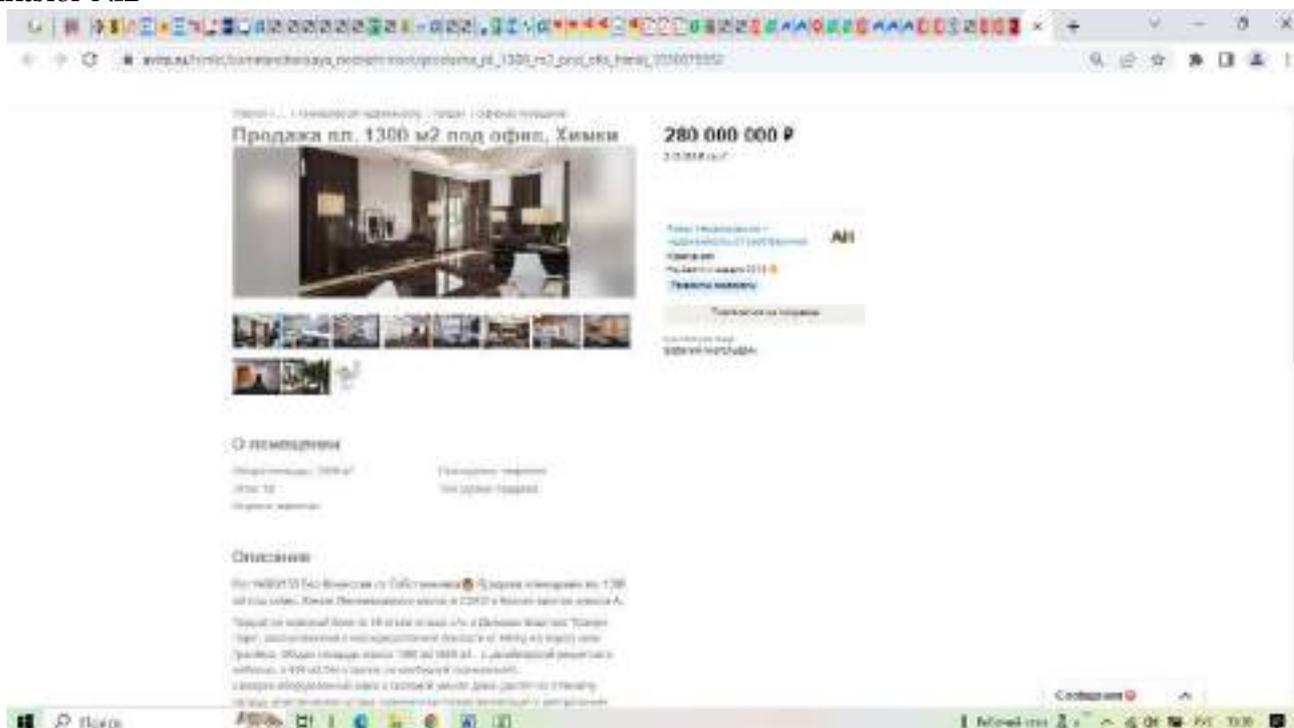
АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ

Аналог №1



https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_718_m_3055744795

Аналог №2



https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_1300_m2_pod_ofis_himki_3030075952

Аналог №3

Офис (А), 1 275 м²
в деловом центре «Кантри Парк III»

Московская область, Химки, ул. Панфилова, 21/1

Площадь: 1 275 м² | Этажи: 22 | Свобода

244 800 000 Р

Цена за м²: 192 000 Р за м²
Налог: НДС включен 40 000 000 Р

OF RU Агентство недвижимости OF RU - коммерческая недвижимость

Мария Кулакова

Доступна оценочная стоимость здания за 1 500 Р

Аналитический отчет по зданию
Московская область, Химки, ул. Панфилова, 21/1

Что входит в PDF-отчет:

- Анализ рынка цен за 3 года
- Техническая характеристика
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии и выписки из Росреестра)
- Важные показатели и объяснения к ним
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Получить отчет за 1 500 Р

Поддержка коммерции в Бизнес Парке класса "А"

Общая площадь - 1275 кв. м. Этаж 12 (потомки) - под открытым небом. Цена за квадратный метр - 244 800 000 руб. - Налог - НДС включен.

О здании:
Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: структурная система. Справочная служба: круглосуточно. Парковка: на территории охраняемая.

Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом (Панфиловский ЦД).
Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вас дополнительную информацию по объекту. SEO-компания и сервисы платной рекламы. Продажа от собственника. Обеспечение актуальности. Новострой ID 20027

OF RU Агентство недвижимости OF RU - коммерческая недвижимость

Мария Кулакова

Доступна оценочная стоимость здания за 1 500 Р

Direct

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/288608777/>

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА И ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0482

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1336-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Андросова Вероника Олеговна

Паспорт 20 07 №895924 выдан

Ф.И.О. (окладкой)

Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа

14.11.2007

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП1542646

21.04.2003

Информационные ресурсы, сервис, помощь в деле выбора образования и профессионального образования

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру

747

от « 20 декабря 2007 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, выполняющая функцию

Петровская Е.В.



Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Андреевой Веронике Сергеевне

в том, что она(а) с 01 апреля 2006 г. по 20 апреля 2006 г. повысила(а) свою квалификацию в (на) Специальности «Административное управление и управление персоналом» по программам: «Дисциплины менеджмента», «Управленческие игры»

в объеме 128 (количество часов)
 За время обучения сдали(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обязательные дисциплины</u>	<u>42</u>	<u>отлично</u>
2. <u>Заочная форма обучения</u>	<u>8</u>	<u>высшего</u>
3. <u>Дисциплины и практические работы на добровольной основе</u>	<u>28</u>	<u>отлично</u>

Прошла(а) стажировку (на) _____ (наименование организации)
 компания(а) исполнителем работ (на время) _____ (наименование организации)
 (подпись) _____ (подпись)
 (подпись) _____ (подпись)

Город Москва № 1006

ИД № 1006/03



Свидетельство является государственной документацией о повышении квалификации

Регистрационный номер 591



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Андреевой Веронике Сидельне
завершено обучение

в том, что он(а) с 30 марта 2009 по 10 апреля 2009 года(а) свои профессиональные знания и навыки усовершенствовал(а) в процессе обучения и повышения квалификации по программе «Специализация в области бухгалтерского учета и налогообложения» по программе «Специализация в области бухгалтерского учета и налогообложения»

и обучено 108 часов (количество часов)

За время обучения сдана(а) зачета и экзамена по основным дисциплинам программы.

Наименование	Количество часов	Оценки
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	<u>отлично</u>
<u>Абсолютно готовых решений и экспертных ответов в курсе</u>	<u>36</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку (да) _____

исполнял(а) обязательную работу по курсу _____


 Руководитель (подпись) В.Д.
 Секретарь _____
 Год июль ... год 2009



Свидетельство выдано в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.12.2008 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»

Регистрационный номер 1948 от 20.04.09г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 542946

Настоящий диплом выдан Веронике Олеговне Андреевну (Ф.И.О.)

в том, что он(а) с 21-го октября 2003 г. по 21-го апреля 2003 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (наименование учебного заведения) Межотраслевом институте повышения квалификации и специальной подготовки кадров и специализированной экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» (наименование программы) «Оценка объектов недвижимости (бизнеса)» (наименование программы) «Оценка объектов недвижимости (бизнеса)» (наименование программы)

Государственная аттестационная комиссия решением от 11-го апреля 2003 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Андреевну Веронике Олеговне (Ф.И.О.)

на ведение профессиональной деятельности в сфере экономической, социальной, правовой, управленческой (наименование сферы деятельности) «Оценка объектов недвижимости (бизнеса)» (наименование сферы деятельности)

Подпись: Молова (подпись)

(подпись)

(подпись)

Приложение к диплому № 542946

Фамилия, имя, отчество Андреева Вероника Олеговна

имеет документ об образовании Диплом о высшем образовании (наименование документа) Высшей экономической государственной университетской школы (наименование учебного заведения) 28 ноября 2001 г. (дата, мес., № документа) № 0121672

С 21-го октября 2002 г. по 2-го апреля 2003 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Межотраслевом институте повышения квалификации и специальной подготовки кадров и специализированной экономической академии им. Г.В. Плеханова (наименование учебного заведения) по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы) «Оценка объектов недвижимости (бизнеса)» (наименование программы)

прошел(а) стажировку в (на) _____ (наименование организации, предприятия)

защитил(а) аттестационную работу на тему «Оценка предприятий (бизнеса)» с оценкой Отаринга. (наименование темы)





СЕРТИФИКАТ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

Андросова Вероника Олеговна

ПРИНЯЛА УЧАСТИЕ В ПРОГРАММЕ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ
ПО ТЕМЕ:

**«ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ
ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ»**

18-19 ИЮНЯ 2012 г.

(12 ЧАСОВ)

СЕРТИФИКАТ № 12-0100

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР



Е.В. ПЕТРОВСКАЯ

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР ОБНАРУЖИМОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБЯЗАННИКА № 433-042-04265/22

«27» апреля 2022 г.

г. Воронеж

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Адресная Вероника Олеговна Паспортные данные: 20 07, № 49524, Отделом УФМС России по Воронежской области в Коммунарском районе г. Воронежа, 14.11.2007 г. Адрес регистрации: г. Воронеж, ул. Победа, дом 25, кв. 243
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Паникова, 12 стр.2
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	3.1. С «27» февраля 2022 года по «31» февраля 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в срок, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор оформлен по заявлению и требованиям (индивидуальные претензии) и возмещению реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенным Страхователем и третьими лицами в период действия, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору установлен в целях, указанных в п.5.2. настоящего Договора, и не подлежит исполнению Страхователем.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.5.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на лечение (в соответствии с п.5.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 4 000 (Четыре тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 02.02.2022 г. При уплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается вошедшим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности водителя от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленно в настоящем документе Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что изучил эти Правила страхования, согласен с ними и берет их на себя.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба жизни, здоровью или имуществу потерпевших, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются все правонарушения законодательству Российской Федерации и/или иным интересам Страхователя, связанные с возмещением расходов со Страхователя Расходом на лечение.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанной Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба здоровью (включительно) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных аккредитованной организацией, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на лечение при условии его в судебном порядке, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления иски о возмещении вреда. 8.3. Страховым случаем по настоящему Договору ретроактивно по страховым случаям, произошедшим в результате действий (бездействия) Страхователя, является morte в течение Периода страхования или Рецидивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего оплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.1., 10.4.2. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшизы не установлено
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все извещения и уведомления, направляемые и соответствующие с настоящим Договором, направляются надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info@arvrn.ru	info@arvrn.ru
телефонный связь:	(473) 259-92-04	+7 (473) 259-92-04

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Адресная Вероника Олеговна**

СТРАХОВЩИК: **САО «Ингосстрах»**

От Страхователя:
Адресная В.О.



От Страховщика:
Ефимовская И.В.
Начальник ОСИО в области Воронежской области
Должность №02/3256-32421 от 18.01.2022 года



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020187-3

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Андросовой Веронике Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

10 020187-3/2021

ИНГОССТРАХ

ПОЛИС
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-524-063835/22 ОТ «01» ИЮЛЯ 2022 ГОДА

г. Воронеж

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-524-063835/22 от «01» июля 2022 года (далее – Договор страхования). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ (ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО):	ООО «Афина Паллада» Россия, г. Воронеж, Бульвар Победы, д.25, оф. 243 ИНН 3662100820
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с покрытием согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при введении дел в судебные и арбитражные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убыток, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» июля 2022 года до «31» декабря 2025 года обе даты включительно (549 дней), при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей .
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором № 433-524-063835/22 от «01» июля 2022 года

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя: 
Начальник ОСРиО филиала в Воронежской области
На основании Доверенности №8713766-524/21 от 16.01.2022 г.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
СЪЕДИНИ ИМЯ: ЛУЧШИХ

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

29.07.2021 №92-07/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Андросовой Вероники Олеговны

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

о том, что Андросова Вероника Олеговна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

20.12.2007 г. за регистрационным № 747

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 020185-1 от 31.05.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 31.05.2024

Номер 020186-2 от 31.05.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 31.05.2024

Номер 003109-1 от 07.02.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.02.2021

Номер 020187-3 от 31.05.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 31.05.2024

Номер 003110-2 от 07.02.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 07.02.2021

Номер 003111-3 от 07.02.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 07.02.2021

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29.07.2021

Дата составления выписки **29.07.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Фласова



**АФИНА
ПАЛЛАДА**

услуги оценки
для физических и
юридических лиц

+7(473) 256-85-20

+7(473) 200-77-18

+7(473) 259-92-04

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АФИНА ПАЛЛАДА»

Приказ № 001

От 19.08.2005 г.

Приказываю Андросову Веронику Олеговну назначить на должность «оценщика» ООО «Афина Паллада».

С уважением,

Директор ООО «Афина Паллада»



Андросова В.О.



178_33017770



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbit.ru>
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-153206/21-178-443 «Б»

18 августа 2022 года

Арбитражный суд города Москвы в составе

Судьи Фролова В.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем о/з Федяевой Л.А.

рассмотрел в судебном заседании дело о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Производственно-Творческие Мастерские «БИОР» (ОГРН: 1027739683762, ИНН: 7725014370),

при участии стороны не явившейся.

УСТАНОВИЛ:

В судебном заседании подлежал рассмотрению отчет временного управляющего.

Временный управляющий и иные лица, участвующие в деле в судебном заседании не явились, извещены, дело рассматривается в порядке ст.123,156 АПК РФ в отсутствие лиц, и извещенных надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания.

Изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что определением Арбитражного суда г. Москвы от 10.03.2022 в отношении должника ООО «Производственно-Творческие Мастерские «БИОР» (ОГРН: 1027739683762, ИНН: 7725014370) введена процедура наблюдения. Временным управляющим утвержден Москин Максим Геннадьевич (ИНН 366607865281). Сообщение опубликовано в газете «Коммерсантъ» №47 от 19.03.2022.

Временным управляющим должника по окончании процедуры наблюдения представлен отчет о проделанной работе, анализ финансового состояния должника, доказательства опубликования сведений о введении в отношении должника процедуры наблюдения, реестр требований кредиторов должника, протокол первого собрания кредиторов должника и документы, указанные в п. 7 ст. 12 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

Согласно полученным отзывам из регистрирующих органов у должника отсутствуют имущество, достаточное для погашения требований кредиторов, восстановленные платежеспособности невозможно, признаки предвечного и (или) фактивного банкротства не выявлены.

На первом собрании кредиторов, состоявшемся 29.07.2022г., принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника несостоятельным (банкротом), открытии в отношении него процедуры конкурсного производства, об определении кандидатуры арбитражного управляющего из членом Ассоциации Саморегулируемая Организация Арбитражных Управляющих «Международный Центр Экспертов И Профессиональных Управляющих для утверждения конкурсным управляющим должника.

При указанных обстоятельствах, суд считает, что должник подлежит признанию несостоятельным (банкротом), поскольку в течение более трех месяцев должник не способен удовлетворить требования по денежным обязательствам перед кредиторами на сумму свыше трехсот тысяч рублей, что соответствует признакам банкротства, установленным ст.ст. 3.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

С учетом принятого на первом собрании кредиторов решения, суд считает целесообразным открыть конкурсное производство в отношении должника сроком на шесть месяцев.

В материалы дела саморегулируемой организацией представлена информация о соответствии требованиям ст. 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) кандидатуры Москина Максима Геннадьевича, суд утверждает его конкурсным управляющим должника.

2

Суд учитывает, что согласия на финансирование процедуры банкротства от заявителя не поступало, денежные средства на депозитный счет не переводились. Финансирование установлено за счет доплатива.

Руководствуясь ст. ст. 2, 32, 52, 53, 126 Ф3 РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64, 71, 167-170, 176, 223 АПК РФ, суд

Решил:

Признать ООО «Производственно-Творческие Мастерские «БИОР» (ОГРН: 1027739683762, ИНН: 7725014370) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «Производственно-Творческие Мастерские «БИОР» (ОГРН: 1027739683762, ИНН: 7725014370) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать с ООО «Производственно-Творческие Мастерские «БИОР» (ОГРН: 1027739683762, ИНН: 7725014370) в доход Федерального бюджета расходы по оплате госпошлины в размере 6 000 руб.

Утвердить конкурсным управляющим должника - арбитражного управляющего Мохитина Максима Геннадьевича (ИНН 366607865281, регистрационный номер в реестре 21116, почтовый адрес: 394030, г. Воронеж, ул. Средне-Московская, д. 62А, оф. 30) являющегося членом Ассоциации Саморегулируемая Организация Арбитражных Управляющих «Межрегиональный Центр Экспертов И Профессиональных Управляющих».

Обязать руководителя должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати и штампы, материальные и иные ценности должника конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника в порядке, установленном ст.ст. 28, 128 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, предусмотренные ст. 126 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)».

Конкурсному управляющему заблаговременно до даты окончания срока конкурсного производства представить в арбитражный суд документально обоснованный отчет о своей деятельности.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на 28.02.2023 г. в 14 час. 00 мин. в зале № 9072 в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Судья

В.А. Фролов

Электронная подпись действительна.
Данные ОП: удостоверение на право осуществления
деятельности
Дата 15.09.2021 5:52:28
Исмухаметов Фролов Вячеслав Александрович



900109980_34887163



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-153206/21-178-443 «Б»

28 февраля 2023 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

судьи Фролова В.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Федяевой Л.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Производственно-Творческие Мастерские «БИОР» (ОГРН: 1027739683762, ИНН: 7725014370),

при участии конкурсной управляющей лично.

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 18.08.2022 должник ООО «Производственно-Творческие Мастерские «БИОР» (ОГРН: 1027739683762, ИНН: 7725014370) признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника ООО «Производственно-Творческие Мастерские «БИОР» (ОГРН: 1027739683762, ИНН: 7725014370) открыта процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден Максим Геннадьевич (ИНН 366607865281, регистрационный номер в реестре 21116, почтовый адрес: 394030, г. Воронеж, ул. Средне-Московская, д. 62А, оф. 30), являющийся членом Ассоциации Саморегулируемая Организация Арбитражных Управляющих «Межрегиональный Центр Экспертов и Профессиональных Управляющих». Сообщение опубликовано в газете «Коммерсантъ» №167 от 27.08.2022.

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению отчет конкурсного управляющего.

В материалы дела от конкурсного управляющего поступило ходатайство о продлении срока процедуры конкурсного производства.

Суд, исследовав материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, считает, что срок конкурсного производства в отношении должника подлежит продлению.

Из представленных в материалы дела документов усматривается, что конкурсным управляющим проведены не все мероприятия по завершению конкурсного производства - не завершено формирование конкурсной массы, расчеты с кредиторами соответственно не произведены.

На основании изложенного, и руководствуясь ст.ст. 32, 124, 131, 143 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст.158, 159, 184 - 188, 223 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Продлить срок конкурсного производства в отношении должника до 05.09.2023.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на **05.09.2023 в 09 час. 55 мин.** в зале № 9072 в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Конкурсному управляющему представить в суд за пять рабочих дней до следующего судебного заседания **мотивированное, документально обоснованное** ходатайство о продлении/завершении конкурсного производства, оригинал отчета о результатах проведения процедуры конкурсного производства.

Документы представляются в суд с сопроводительным письмом, которое должно содержать ФИО судьи, номер дела и дату судебного заседания.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение четырнадцати дней со дня его изготовления в полном объеме.

Судья

В.А. Фролов

**Отчет о финансовых
 результатах**
 за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация: <u>Общество с ограниченной ответственностью ЭКС-МОНУМЕНТ</u>	форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности: <u>Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом</u>	по ОКПО	0710002		
Организационно-правовая форма / форма собственности: <u>ООО / Частная собственность</u>	ИНН	84790326		
Единица измерения: <u>в тыс. рублей</u>	по ОКВЭД 2	68.20		
	по ОКФС / ОКФС	12300	16	
	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Выручка	2110	26 447	25 717
Расходы по обычной деятельности	2220	(27 265)	(25 563)
Прочие доходы	2340	1 500	417
Прочие расходы	2350	(33)	(35)
Налоги на прибыль (доходы)	2410	(137)	(20)
Чистая прибыль (убыток)	2400	492	496

Руководитель _____ **Церковников Вадим Вадимович**
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.



Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Москве

Исходный номер документа: 17-02/2014-0011-0010

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и юридическом статусе объекта недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.02.2014, поступившего на регистрацию от 02.02.2014, сообщаем, что описание земельного участка по кадастровому реестру недвижимости

Лист 1 Лист 1

Объект недвижимости			
вид объекта недвижимости			
Листы 1-6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов раздела 1	Всего листов раздела 6
02.02.2014 № КД/ИИ-03/17025-2-1080952		77-08/001/011-0010	
Кадастровый номер			

Номер кадастрового участка	77-08/001/001
Дата регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	17.02.2014
Регистраторский (подлежит ли учету) номер	Сводный номер 77-07/12/013/2008-177
Местонахождение	Москва, Южное, ул. Саволова-Менделеева, д. 23
Город/район/с/пос.	20116
Назначение	Нежилое
Назначение	Нежилое нежилое
Номер, этаж/этаж, на котором расположен объект недвижимости, кадастровый номер	Этаж № 2
Или иного помещения	иные помещения
Кадастровый номер кадастрового участка, в котором расположен объект недвижимости	17-02/1546-39
Кадастровый номер кадастрового участка, в котором расположен объект недвижимости	77-08/001/011-0010
Вид разрешенного использования	иные помещения для размещения объектов
Сведения об объекте недвижимости по информации к объекту недвижимости, полученной специализированным агентством, в котором размещено настоящее уведомление о государственном кадастровом учете объекта недвижимости	
Статус объекта недвижимости	Объект недвижимости является объектом недвижимости "недвижимое имущество"
Общие сведения	Право (обременение) права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с площадью 173,4 кв.м
Подлежащий учету	Москва/Южное/Трехдворный



подпись должностного лица

подпись, фамилия

Получение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Листов раздела: 3	Листов листов раздела: 6
62.02.2024 № 62/02Н/001/2024-2/198/1932		77-08-00/0011-5470	
Кадастровый номер:			

5.2	ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационный лист об ипотеке	Аренда	
	вид:	16.08.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2016-289	
	срок, на который установлена ипотека (если и определены сроки недвижимости):	Срок действия с 16.08.2012 по 30.03.2031	
	адрес, в пользу которого установлена ипотека (если и определены адреса недвижимости):	Муниципальное образование "Троицкий район "ПЕРЕСВЕТСКОЕ", ИНН: 7720029110, ОГРН: 1027700034493	
	Титул и оформление объекта недвижимости:	Договор аренды нежилого помещения № 672 от 24.03.2010 г. между 24.03.2010, дата государственной регистрации: 01.05.2010, номер государственной регистрации: 77-77-08/015/2010-289	
	основание государственной регистрации:	Договор поручения нежилого помещения в пользу проекта 2 статьи 61.5 Федерального закона РФ, датой 25.06.2012, дата государственной регистрации: 16.08.2012, номер государственной регистрации: 77-77-08/019/2012-475	
	сведения об участниках государственной регистрации: смена, права, обязанности лица без регистрации в силу закона или иного правового акта, дата: 01.05.2010	Договор поручения оказания услуг, датой 24.03.2010, № 672, между 24.03.2010, дата государственной регистрации: 07.07.2020, номер государственной регистрации: 77-08-00/0011-5470-7/01 7/2020-5	
	сведения об участниках, имеющих о договоре участия в законе, если иной договор заключен для исполнения ипотеки:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение объектов доверительного управления, если таковой предусмотрен условиями депозитарного соглашения:	данные отсутствуют	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационный лист об ипотеке:		

 <p>Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии</p>	<p>Информационный портал</p> <p>Сведения об объектах недвижимости</p> <p>Информация о документах, подтверждающих права на объекты недвижимости</p> <p>Информация о документах, подтверждающих права на объекты недвижимости</p> <p>Информация о документах, подтверждающих права на объекты недвижимости</p>	<p>Информационный портал</p> <p>Сведения об объектах недвижимости</p> <p>Информация о документах, подтверждающих права на объекты недвижимости</p> <p>Информация о документах, подтверждающих права на объекты недвижимости</p> <p>Информация о документах, подтверждающих права на объекты недвижимости</p>
---	--	--

Лист 4

Решение			
от областного исполнительного			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Листы раздела 3	Всего листов приложения 6
02.02.2023г. № КУЭИП-001/2023-23083032			
Кубиточный номер:		77-08-000011-5970	

6	Зачисление в Судебный приказ для предъявки.	данное отсутствует
7	Сведения о возбуждении исполнительного производства	данное отсутствует
8	Сведения о наличии решения об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данное отсутствует
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данное отсутствует
10	Присоединение к решению о наложении исполнительных, во исполнение требований заявленной о предоставлении государственной регистрации права, оформлении права собственности объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствует

 <p>ДОКЛАД ПОДПИСАН ответственным исполнителем в области исполнительного производства исполнительского отдела в исполнительном производстве от имени и по поручению</p>	<p>Листов, фамилия, имя, отчество</p>
<p>Листов, фамилия, имя, отчество</p>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения и планировки помещений, находящихся на этаже (этажи, этажи)

Этаж 5 Этаж 5

Поэтажный			
план объекта недвижимости			
Лист № 1 документа 5	Настоящий документ 5: 2	Настоящий документ 3	Настоящий документ 6
02.02.2025г. № КУИИИ-001/2023-23980932			
Кадастровый номер: 79:08:00601011.5370			
Настоящий документ 2			

Масштаб: 1

<p>АФФИНА ПЛЛАДА ООО «АФИНА ПАЛЛАДА» Воронежская область, г. Воронеж, ул. Плехановская, д. 24а, оф. 1 ИНН 7908006010, ОГРН 7908006010115370 Телефон: +7 (473) 256-85-20, 259-92-04</p>	<p>Инженер-проектировщик</p> <p>Инженер-проектировщик</p>
---	---

Пояснение:			Лист 6
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Лист № 10 раздела 5: 2	Лист раздела: 5	Лист № 10 раздела 6
02.02.2023г. № АС/ПН-4/01/2023-219/83/02		Площадь участка (кв.м.):	
Квартальный номер: 77/08/0001611.597/6			
ПОЯСНЕНИЕ			
к.п.ч. № 01			
1:100			
Масштаб 1			
Масштаб 1			
полное наименование документа			
КОМПЕТЕНТНОЕ ПОДПИСАНИЕ			
ДИРЕКТОРА ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ			
Имя: Александров Александр Александрович			
Подпись: Александров Александр Александрович			
Свидетельство о государственной регистрации № 50/003/2019/003/001			
наименование должности			

Конкурсному управляющему
ООО «ИГМ «БНОР»
Михаилу Максиму Геннадьевичу
394030, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Срешне-
Московская, д. 62А, оф. 30
Эл. почта: mok.mik@mail.ru

от Генерального директора ООО «ЭКС-
МОНИУМЕНТ» (ИНН 7708662406, ОГРН
1087746180807, адрес: 107140, г. Москва, пл.
Комсомольская, д. 3/30, стр. 4, офис 412)
Церковникова Вадима Вадимовича
паспорт серии 4514 № 587324, выданный
отделением УФМС России по г.р. Москве по району
Тверской 29.05.2014, код подразделения 770-010,
зарегистрированный по адресу:
125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 12, стр. 7, кв. 341
Тел.: +79031260002
Эл. адрес: 2277959@mail.ru

Отвеч:

на запрос информации и документов о деятельности ООО «ЭКС-МОНИУМЕНТ»

Вам был направлен запрос о предоставлении информации и документов о деятельности ООО «ЭКС-МОНИУМЕНТ».

Отвечая на данный запрос, настоящим сообщаем, что ранее в собственности ООО «ЭКС-МОНИУМЕНТ» были следующие транспортные средства:

1. Катер Lasep 857 Sabre (Идентификационный номер корпуса катера (заводской номер, INN) US-DL91433K011, год и место постройки 2011, USA, серийный номер двигателя 1A 351975, мощность двигателя 389 л/с, марка двигателя MerCruiser 8.2 Magnum Bravo2, регистрационный номер судна RMC 08-911);

2. GLS 2019 года

3. Грузовой ДЖИ-ЭМ-СН

4. BMW 335i 2008 года

5. Mercedes Vito 2011 года

6. Автомобиль Mercedes-AMG SLS AMG (тип ТС: легковой, идентификационный номер (VIN): WMBX1973771A000751, цвет кузова: белый, мощность двигателя 571,2 л.с., тип двигателя: бензиновый, паспорт транспортного средства 77 УН 668000, выдан 19009140 Центральной исполнительной таможней, с. Москва, ул. Яузская, д. 8, свидетельство ТС 7733 № 469013, дата выдачи свидетельства 08.09.2015);

7. Автомобиль Mercedes-Benz Sprinter 311 CDI (VIN: WDB9076331P124508, тип ТС: грузовой-фургон, категория ТС: В, год изготовления ТС: 2019, цвет: белый, модель № двигателя 65193835119-12, кузов № WDB9076331P124508, мощность двигателя 114 (84) кВт, рабочий объем двигателя 2 141 куб.см., разрешенная максимальная масса 3 200 кг, масса без загрузки 2 047 кг, тип двигателя: дизельный, организация-поставщик ТС (страна): DAIMLER AG (Германия), страна ввода ТС: Эстония, паспорт транспортного средства: 77 УТ 955848, выдан 07.06.2019).

Указанные транспортные средства ООО «ЭКС-МОНИУМЕНТ» были проданы.

Генеральный директор ООО «ЭКС-МОНИУМЕНТ»
Церковников Вадим Вадимович

02.02.2023 г.



Конкурсному управляющему
ООО «ПГМ «БНОР»
Мокшин Максиму Геннадьевичу
394030, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Средне-
Московская, д. 62А, оф. 30
Эл. почта: mok.mgax@nvgi.ru

от Генерального директора ООО «ЭКС-
МОНУМЕНТ» (ИНН 7708662406, ОГРН
1087746180807, адрес: 107140, г. Москва, пл.
Комсомольская, д. 3/30, стр. 4, офис 432)
Церковников Вадима Вадимовича
паспорт серии 4514 № 587324, выданный
отделением УФМС России по гор. Москве по району
Тверской 29.05.2014, код подразделения 770-010,
зарегистрированный по адресу:
125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 12, стр. 7, кв. 241
Тел.: +79031260002
Эл. адрес: 2277959@mail.ru

Ответ

на запрос информации и документов о деятельности ООО «ЭКС-МОНУМЕНТ»

Вам был направлен запрос о предоставлении информации и документов о деятельности ООО «ЭКС-МОНУМЕНТ».

В собственности ООО «ЭКС-МОНУМЕНТ» находится нежилое помещение, находящееся по адресу: Москва, Куркино, ул. Соколово-Мещеряк, д. 25, назначение: нежилое, кадастровая стоимость 128211546,29 руб., кадастровый номер 77:08:0001011:5570, площадью 2053,6 кв.м., этаж № 2, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости 77:08:0001007:1010, особое отметки: право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 1713,4 кв.м. (далее по тексту также именуемое – Нежилое помещение), что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту также именуемый - ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.01.2023 № КУВН-999/2023-081890.

В указанной выписке из ЕГРН указано о площади Нежилого помещения 2053,6 кв.м., при этом в особые отметки данной выписки из ЕГРН указано о регистрации права на объект недвижимости площадью 1713,4 кв.м.

Настоящим сообщаем, что согласно данным БТИ действительная площадь Нежилого помещения составляет 1713,4 кв.м.

На основании изложенного, просим считать действительную площадь Нежилого помещения в кадастровом номере 77:08:0001011:5570, находящегося по адресу: Москва, Куркино, ул. Соколово-Мещеряк, д. 25, в размере 1713,4 кв.м.

Генеральный директор ООО «ЭКС-МОНУМЕНТ»
Церковников Вадим Вадимович

02.02.2023 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГЛАВНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ УПРАВЛЕНИЮ ПРАВА ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ РЕГИСТРАЦИИ И КАДАСТРА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 20 08 2009 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №К25 от XII-17/3,4 от 08.12.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЭКС-МОНОМЕНТ"
ИНН/ОДН: 7708662406/770801001
Место нахождения: г. Москва, ул. Краснопрудная, д.12/1, стр.1, пом.15, 17
Зарегистрировано: Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, ОГРН: 1087746180807

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. СОКОЛОВО-МЕЩЕРСКАЯ, д.25
Назначение: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 1713,4 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кодированный (или условный) номер: 77-77-12/013/2008-177

Существование ограничена (обременена) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20 08 2009 года
объект права регистрации № 77-77-08/111/2009-849

Регистратор:  В.В. АРСЕНОВА

77АИ № 018742



от 19 сентября 2008 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 сентября 2008 г. сделана запись регистрации № 77-77-12/013/2008-177.

Условный номер объекта права 77-77-12/013/2008-177.

- 1.4. Продавец гарантирует, что отчуждаемое Недвижимое Имущество никому не продано, не подарено, не отчуждено иным образом, под арестом или запрещением не состоит, не находится в залоге, не является предметом спора и не является предметом иных обременений.
- 1.5. Для Недвижимого Имущества проектом предусмотрена электрическая мощность из расчета 200 Вт на один квадратный метр.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ:

- 2.1. Цена приобретаемого Покупателем Недвижимого Имущества составляет **134 501 900,00** (Сто тридцать четыре миллиона пятьсот одна тысяча девятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 %, что составляет 20 517 238,98 (Двадцать миллионов пятьсот семнадцать тысяч двести тридцать восемь) рублей 98 копеек (далее – «Цена Договора»). Цена Договора установлена взаимным соглашением сторон, является окончательной и изменению не подлежит.
- 2.2. Цена будет уплачена Покупателем Продавцу после государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю на Недвижимое Имущество в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 2.3. Оплата по настоящему Договору производится по безналичному документальному покрытому аккредитиву, открытому в пользу Продавца. Датой оплаты считается дата поступления средств на расчетный счет Продавца.
- 2.4. Аккредитив открывается со следующими условиями:
 - (1) срок подачи Покупателем заявления об открытии аккредитива – в течение пяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора;
 - (2) получателем средств должен быть Продавец;
 - (3) сумма аккредитива должна составлять **134 501 900,00** (Сто тридцать четыре миллиона пятьсот одна тысяча девятьсот) рублей 00 копеек;
 - (4) аккредитив должен быть безотзывным;
 - (5) аккредитив должен быть покрытым;
 - (6) платеж по аккредитиву должен быть без ацента;
 - (7) срок аккредитива должен составлять 3 (Три) месяца с момента открытия аккредитива;
 - (8) срок предоставления документов – в пределах действия срока аккредитива;
 - (9) банком-эмитентом должен выступать ОАО БАНК «МОСКВА-СИТИ», находящийся по адресу: Российская Федерация, 115114, г. Москва, 2-й Кожовинический переулок, д.7;
 - (10) исполняющим банком должен выступать ОАО БАНК «МОСКВА-СИТИ», находящийся по адресу: Российская Федерация, 115114, г. Москва, 2-й Кожовинический переулок, д.7;
 - (11) банком, обслуживающим получателя средств должен выступать: ОАО АКБ «ЕВРОФИНАНС МОСНАРБАНК», находящийся по адресу: Российская Федерация, 121099, город Москва, ул. Новый Арбат, д. 29;
 - (12) платеж по аккредитиву должен производиться против выполнения условия предложения оригинала настоящего Договора с отметкой Управления Федеральной регистрационной



службы по г. Москве о государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое Имущество к Покупателю;

- (13) покупатель обеспечивает перечисление покрытия по аккредитиву в ОАО БАНК «МОСКВА-СИТИ» на дату открытия аккредитива;
- (14) плата за обслуживание аккредитива: оплата вознаграждения ОАО БАНК «МОСКВА-СИТИ», а также любых существующих банковских комиссий, ставок и сборов, связанных с открытием и исполнением аккредитива, полностью относится на счет Покупателя.

2.5. В целях настоящей Статьи 2 Стороны имеют следующие банковские реквизиты:

Продавец:

Расчетный счет: 40702810300005701190

Реквизиты банка: ОАО АКБ «ЕВРОФИНАНС МОСНАРБАНК» 121099 Российская Федерация, город Москва, ул. Новой Арбит, д. 29, БИК 044525204, корреспондентский счет 30101810900000000204 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России город Москва.

Покупатель:

Расчетный счет: 4070281000000000011

Реквизиты банка: ОАО БАНК «МОСКВА-СИТИ», БИК 044579800, корреспондентский счет № 30101810200000000800 в Отделении 4 Московского ГТУ Банка России.

2.6. Аккредитив должен быть открыт Покупателем на условиях, указанных в п. 2.4 Договора в течение десяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора.

3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО:

- 3.1. Переход права собственности на Недвижимое Имущество от Продавца к Покупателю на основании настоящего Договора подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке.
- 3.2. Все действия по государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое Имущество от Продавца к Покупателю осуществляются Сторонами совместно.
- 3.3. Регистрация перехода права собственности на Недвижимое Имущество от Продавца к Покупателю осуществляется Покупателем, при этом расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности и связанные с регистрацией расходы несет сам Покупатель.
- 3.4. Стороны договорились, что Продавец не приобретает право залога на Недвижимое Имущество до момента его полной оплаты Покупателем (п. 5 ст. 438 Гражданского кодекса РФ).

4. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

- 4.1. Продавец обязан не позднее 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения от Покупателя извещения о получении последним свидетельства о государственной регистрации права собственности на Недвижимое Имущество передать Покупателю Недвижимое Имущество по акту приема-передачи Недвижимого Имущества, подписанному уполномоченными представителями Сторон.
- 4.2. Право пользования Недвижимым Имуществом переходит к Покупателю с момента подписания акта приема-передачи Недвижимого Имущества.



- 4.3. Расходы по содержанию и эксплуатации Недвижимого Имущества за все время, начиная со дня подписания акта приема-передачи Недвижимого Имущества, несет Покупатель. В случае возникновения задолженности по платежам за содержание и эксплуатацию Недвижимого Имущества за указанный период, Покупатель обязан самостоятельно за свой счет погасить такую задолженность в полном объеме.
- 4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Недвижимого Имущества переходит от Продавца к Покупателю с момента подписания акта приема-передачи Недвижимого Имущества.
- 4.5. Риск наступления неблагоприятных последствий, вызванных нарушением Покупателем норм и правил, предусмотренных российским законодательством в области эксплуатации нежилых помещений, переходит к Покупателю с момента подписания акта приема-передачи Недвижимого Имущества.

5. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ:

- 5.1. Право собственности в отношении Недвижимого Имущества возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое Имущество в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:

- 6.1. **Продавец обязан:**
 - 6.1.1. Передать Покупателю Недвижимое Имущество в порядке, установленном п. 4.1 настоящего Договора.
- 6.2. **Покупатель обязан:**
 - 6.2.1. Оплатить приобретаемое Недвижимое Имущество в полном объеме (п. 2.1 настоящего Договора) в порядке, указанном в разделе 2 настоящего Договора.
 - 6.2.2. Принять Недвижимое Имущество на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
 - 6.2.3. С момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю на Недвижимое Имущество Покупатель обязан заключить все необходимые договоры по содержанию и эксплуатации Недвижимого Имущества.
 - 6.2.4. Выполнить работы по электроснабжению Недвижимого Имущества в соответствии с Порядком электроснабжения встроенных, встроено-пристроенных, пристроенных помещений без конкретного функционального назначения, утвержденным Распоряжением Правительства Москвы № 618-РП от 30 апреля 2002 г.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:

- 7.1. В случае, если Покупатель не откроет аккредитив на условиях, предусмотренных разделом 2 Договора, в срок, указанный в п. 2.6 Договора, Продавец вправе отказаться в одностороннем внесудебном порядке от исполнения Договора.
- 7.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне все вызванные неисполнением убытки, включая упущенную выгоду.
- 7.3. Сторона освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, полностью или частично не исполнившая свои обязательства, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами. Подobie освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств.



непреодолимой силы, и только на период существования таких обстоятельств непреодолимой силы.

- 7.4. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 7.3 Договора, Сторона, для которой создается невозможность исполнения обязательств по Договору, обязуется в кратчайшие сроки известить об этом в письменном виде другую Сторону с приложением соответствующих доказательств.
- 7.5. Любые споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.
- 7.6. В случае если такие споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы.
- 7.7. В отношении всех остальных вопросов, которые не предусмотрены настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8. УВЕДОМЛЕНИЯ:

- 8.1. Любое уведомление или сообщение по настоящему Договору или в связи с ним должно быть составлено в письменной форме и доставлено лично с курьером либо по факсу.
- 8.2. Уведомление или сообщение, направленное с курьером, считается полученным в момент его вручения адресату курьером, а уведомление или сообщение, отправленное по факсу, считается полученным с момента распечатки автоответа фиксированного аппарата отправителя. При этом если уведомление, направленное курьером или по факсу, будет получено после 17 часов в рабочий день или будет получено в нерабочий день, то будет считаться, что такое уведомление или сообщение было получено в 9 часов утра на следующий рабочий день. Для целей настоящей Статьи 8.2 настоящего Договора ссылки на какое-либо время являются ссылками на местное время в стране/регионе получателя сообщения.
- 8.3. Все уведомления или сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть составлены на русском языке.
- 8.4. В целях п. 8.2 настоящего Договора Стороны имеют следующие адреса и номера факсов:

Продавец:

Адрес: Российская Федерация, 129090, город Москва, 1-ый Троицкий переулок, д. 12, корп. 5;
Факс: +7 495 662-4517

Покупатель:

Адрес: 107140, г. Москва, ул. Краснопрудная, дом 12/1, стр.1, кв. 15, 17;
Факс: +7 495 227-79-59
Email: 9406267@mail.ru

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Стороны вправе изменить или расторгнуть настоящий Договор путем заключения соглашения в письменной форме.
- 9.2. В случае, если регистрирующий орган откажется регистрировать переход права собственности на Недвижимое Имущество по настоящему Договору или не зарегистрирует его в течение 90 (Девяноста) календарных дней с даты подачи в регистрирующий орган полного комплекта документов, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, уведомив другую Сторону об отказе в письменном виде. В случае такого отказа настоящий Договор будет считаться расторгнутым на основании пункта 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации с момента получения соответствующей Стороной уведомления письменного отказа другой Стороны.



- 9.3. Покупатель не вправе отказываться от исполнения настоящего Договора в случае, если отказ в государственной регистрации права собственности либо приостановка регистрации права собственности на Недвижимое Имущество вызваны его действиями либо бездействием, в частности: подачей заявления о приостановке регистрации, непредставлением необходимых документов, предоставленным документов, не соответствующих установленным требованиям и т.п.
- 9.4. В случае расторжения настоящего Договора каждая из Сторон вправе требовать возвращения того, что было ей исполнено (передано другой Стороне) до момента расторжения настоящего Договора. Возврат исполненного (переданного) Стороне осуществляется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Стороной соответствующего требования от Стороны, требующей возвращения исполненного (переданного) в соответствии с настоящим Договором.
- 9.5. Все дополнения и изменения к настоящему Договору должны быть составлены письменно и подписаны обеими Сторонами.
- 9.6. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, один из которых будет храниться в делах Управления Федеральной регистрационной службы по г. Москве.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

Общество с ограниченной ответственностью «Бор-реконструкция»

Адрес: Российская Федерация, 129090, город Москва, 1-ый Троицкий переулок, д. 12, корп. 5, ИНН 7707206376, КПП 770201001.

р/с 40702810306005701190 в ОАО АКБ «ЕВРОФИНАНС МОСНАРБАНК», 121099, Российская Федерация, город Москва, ул. Новый Арбат, д. 29, корреспондентский счет 3010181090000000204 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, город Москва, БИК 044525204.

ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКС-МОНОМЕНТ»

Адрес: 107140, г. Москва, ул. Краснопрудная, дом 12/1, стр.1, кв. 15, 17, ИНН 7708662406, КПП 770891001

р/с 40702810000000000811 в ОАО БАНК «МОСКВА-СИТИ», 115114, г. Москва, 2-й Кожовнической переулок, дом 7, корреспондентский счет 30101810200000000800 в Отделении 4 Московского ГТУ Банка России, БИК 044579800.

ПРОДАВЕЦ

Артамонова Любовь Васильевна

Генеральный директор Артамонова Любовь Васильевна

М.П.

ПОКУПАТЕЛЬ

Церковников Валерий Валентинович

Генеральный директор Церковников Валерий Валентинович

