

*ООО «Межрегиональный центр экспертиз и консалтинга «Триумф»
308024 г. Белгород, ул. Горького 56а офис 34; ОГРН 1123123015289; ИНН 3123306717;
КПП 312301001; Тел. (4722) 41-49-49; факс (4722) 55-83-73; эл. почта: Triumf31@bk.ru*

**Общество с ограниченной ответственностью
«Межрегиональный центр экспертиз и консалтинга
«Триумф»**

Адрес: 308024 г. Белгород, ул. Горького 56а, офис 34; ОГРН 1123123015289; ИНН 3123306717; КПП 312301001; Основной ОКВЭД 67.20.2; Тел. (4722) 41-49-49; Эл. Почта: Triumf31@bk.ru

ОТЧЕТ № ОЦ-390/22

«Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, принадлежащих ООО «Авангард-Консалтинг»

Договор на оказание услуг по оценке: *№ 220/22 от 14.04.2022 года*

Заказчик: ООО «Авангард-Консалтинг»

Исполнитель: ООО «МЦК «Триумф»

Дата оценки: 28 апреля 2022 года

Дата составления отчета 25 июля 2022 года

Белгород 2022 г.

Уважаемый Заказчик!

На основании договора № 220/22 от 14.04.2022 года ООО «МЦК «Триумф» была произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, принадлежащих ООО «Авангард-Консалтинг». Оценка объекта выполнена по состоянию на 28.04.2022 г.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года и действующих стандартов оценки.

Обращаем ваше внимание на то, что в соответствии с федеральными стандартами оценки обязательными в применении в оценочной деятельности (пункт.26), данный отчет действителен 6 месяцев с даты проведения оценки, указанной в настоящем отчете.

Отчет содержит описание объекта оценки и местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведения анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины, определяемой в соответствии с договором стоимости объекта оценки.

Анализ исходной информации рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут рассматриваться отдельно, но только в связи с полным его текстом и учетом всех принятых допущений и ограничений.

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без НДС, рублей	Рыночная стоимость с НДС, рублей
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:665 площадью 338,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.02	10 158 000	12 189 600
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040	5 358 000	6 429 600
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:762 площадью 69,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.051	2 076 000	2 491 200

С уважением,
директор ООО «МЦК «Триумф»



Махонин В.Л.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
I. Основные факты и выводы	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	4
II. Задание на оценку	6
III. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
IV. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (фсо 3 п.8в).....	9
V. Общие понятия оценки	10
«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».....	10
5.1. Применяемые стандарты оценки (фсо № 3, п.8б)	11
5.2. Термины и определения	12
VI. Процедура оценки.....	15
6.1. Описание объекта оценки.....	15
6.2. Анализ местоположения	20
6.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	22
6.4. Выводы о степени ликвидности объекта оценки	24
6.5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость (п.8 ФСО № 3).....	25
6.6. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и обоснование в выборе.....	38
6.6.1. Затратный подход.....	39
6.6.2. Доходный подход	40
6.6.3. Сравнительный подход	41
VII. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	45
VIII. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	55
IX. Заявление (сертификат) качества оценки	57
<i>Использованная литература</i>	58
Приложение.....	60

I. Основные факты и выводы

Оценка проведена на основании договора №220/22 от 14.04.2022 года, заключенного между Заказчиком – ООО «Авангард-Консалтинг» и Оценщиком - ООО «МЦК «Триумф».

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Согласно договору объектом оценки является:

Таблица 1.

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:665 площадью 338,6 кв.м	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.02
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:762 площадью 69,2 кв.м	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.051

Объект оценки находится в собственности ООО «Авангард-Консалтинг». Подробная характеристика Объекта оценки представлена в разделе «Описание объекта оценки».

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2.

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб. без учета НДС	Доходный подход, руб. без учета НДС	Затратный подход, руб. без учета НДС	Согласованная рыночная стоимость руб. без учета НДС
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:665 площадью 338,6 кв.м	10 158 000	Не применялся	Не применялся	10 158 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м	5 358 000	Не применялся	Не применялся	5 358 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:762 площадью 69,2 кв.м	2 076 000	Не применялся	Не применялся	2 076 000

В процессе оценки Оценщик обоснованно отказался от применения затратного и доходного подхода (см.раздел 8.2 настоящего Отчета).

1.3.Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

На основании данных, представленных и проанализированных в данном отчете, с учетом множества принимаемых во внимание объективных факторов, в результате проведенного исследования Оценщик установил, что **итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки** по состоянию на 28.04.2022 года с учетом округления может составлять:

Таблица 3.

Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости руб. (без учета НДС)
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:665 площадью 338,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.02	10 158 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040	5 358 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:762 площадью 69,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.051	2 076 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ФСО-3 П. 8е):

Предполагаемое использование результатов оценки:

Ограничения, связанные с использованием результатов оценки: отчет не может быть использован для иных целей, так как учитывает некоторые специфические особенности в части формулировки объекта оценки, допущений, некоторые тонкости юридического характера, которые не актуальны в обычном отчете.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки 1. «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) Приказ от 25.09.2014 года № 611, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности утвержденные Министерством экономического развития и торговли России.

II. Задание на оценку

Задание на оценку является приложением к договору на проведение оценки, формируется Заказчиком и содержит следующую информацию:

Таблица 4.

Объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:665 площадью 338,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.02 2. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040 3. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:762 площадью 69,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.051
Дата составления и номер отчета	Отчет № ОЦ-390/22 от 25 июля 2022 года
Дата оценки Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297)	28.04.2022 года «Датой проведения оценки является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта»
Дата осмотра	17 апреля 2022 года.
Срок проведения оценки (период, в течение которого выполнялся отчет)	с 17.04.2022г. по 25.07.2022г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности ООО «Авангард-Консалтинг»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности без ограничений. Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки.
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки (ФСО 2, п. 3).
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации имущества ликвидируемой организации Отчет не может быть использован для иных целей так как учитывает некоторые специфические особенности в части формулировки объекта оценки, допущений, некоторые тонкости юридического характера, которые не актуальны в обычном отчете.
Вид стоимости	Рыночная стоимость определена как "наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях

<p>Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) №2 «Цель оценки и виды стоимости» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298)</p>	<p>конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства".</p>
<p>Применяемые стандарты оценки (ФСО № 3, п.86)</p>	<p>Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) Приказ от 25.09.2014 года № 611;</p>
<p>Обоснование использования стандартов при проведении оценки</p>	<p>Настоящие федеральные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, что установлено положениями указанных стандартов. <i>Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки и информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки более подробно приведены по тексту настоящего Отчета - см.раздел V.</i></p>
<p>Допущения и ограничения</p>	<p>См. п. 1.4 настоящего Отчета</p>
<p>Сведения об обременениях и ограничениях прав</p>	<p>Не выявлено</p>

III. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 5.

3.1. Сведения о заказчике	
<i>Наименование</i>	ООО «Авангард-Консалтинг»
<i>ОГРН</i>	5147746557019
<i>ИНН/КПП</i>	771601001
<i>Адрес</i>	129344, г.Москва, ул.Енисейская, д.7, корп.3, этаж 3, ком.9
3.2. Сведения об исполнителе	
Сведения об оценщике	
<i>Фамилия, имя, отчество</i>	Гопченко Лилия Викторовна
<i>Должность</i>	Специалист по оценке
<i>Паспортные данные</i>	14 15 № 500491 выдан отделением №1 ОУФМС России по Белгородской области в г.Белгороде, дата выдачи:10.06.2015г. Зарегистрирован: Белгородская область, г.Белгород, ул. б-р Юности, д.37, кв.290.
<i>СНИЛС</i>	133-593-561-68
<i>Контактные данные</i>	Тел. (4722) 41-49-49 Triumf31@bk.ru
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Включен в реестр членов Ассоциации «Российское общество оценщиков» (г. Москва, 1-й Басманный пер., 2а); http://srороо.ru/about/reestr/378488/ регистрационным № 008126
<i>Документ, подтверждающий получение знаний в области оценочной деятельности</i>	Профессиональная переподготовка по программе: Оценка стоимости предприятия (бизнеса) (Диплом ПП-1 № 830266 Белгородский университет потребительской кооперации).
<i>Стаж оценочной деятельности</i>	10 лет
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Страховой полис СПАО «ИНГОСТРАХ». Страховая сумма 5 000 000 руб.
<i>Квалификационный аттестат</i>	№ 032583-1 от 14.01.2022г. – «Оценка недвижимости»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
<i>Организационно-правовая форма и наименование</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Межрегиональный центр экспертиз и консалтинга «Триумф»
<i>Сокращенное наименование</i>	ООО «МЦК «Триумф»
<i>Местонахождение общества и почтовый адрес</i>	г. Белгород, ул. Горького 56а офис 34
<i>Сведения о госрегистрации</i>	ОГРН 1123123015289
<i>ИНН / КПП</i>	3123306717 / 312301001
<i>Сведения о страховании ответственности деятельности</i>	Страховой полис выдан Открытое Страховое Акционерное Общество «ИНГОСТРАХ" на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей (см. приложение)

IV. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (фсо 3 п.8в)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Принятые допущения

1. Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.

2. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя полную ответственность за точность информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

3. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применял предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае, если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.

4. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

5. От Оценщика не требовалось и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.

6. Осмотр объекта оценки на дату, по состоянию которой была установлена его кадастровая стоимость не предоставляется возможным, поэтому Оценщик проводил осмотр лишь для ознакомления. При этом Оценщик исходит из допущения, что характеристики и физические свойства объекта с даты оценки до момента осмотра не претерпели изменений.

7. Предполагается, что архивная информация, имевшаяся в распоряжении эксперта-оценщика актуальна на дату оценки. Оценщик не проводил проверку актуальности, указанной информации на дату составления Отчета.

8. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

9. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.

10. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их

удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.

12. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.

13. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, за исключением случаев, предусмотренных действующим Законодательством Российской Федерации.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть, включая данные о стоимости и оценщиках, не могут быть представлены Заказчиком для рекламы и т. п. без предварительного письменного разрешения ООО «МЦК «Триумф».

3. Результаты оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и действительны на дату оценки.

4. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

5. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

6. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком, может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

V. Общие понятия оценки

«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№ 1)»

5.1. Применяемые стандарты оценки (фсо № 3, п.8б)

Информация о федеральных стандартах оценки

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за № 628.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611 (далее- ФСО-7).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО N 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО N 11), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 N 385.

Информация о стандартах оценки, применяемых при проведении оценки объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611 (далее- ФСО-7).

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, который является объектом недвижимого имущества, являются ФСО-№1, ФСО-№2, ФСО-№3, ФСО-№7:

- ФСО-№1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-№2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-№3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
- ФСО-№7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимого имущества.

5.2. Термины и определения

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При оценке недвижимости, в соответствии с ФСО №7, объектами оценки могут выступать объекты недвижимости — застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ним имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Также могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости проводится осмотр объекта недвижимости максимально близко к дате оценки.

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования

(обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

При определении *рыночной стоимости* объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- 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 выражен в денежной форме.

Под кадастровой стоимостью (КС) понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения КС либо определения в случаях, предусмотренных ст. 24.19 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При

определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Для определения стоимости недвижимости, в соответствии с ФСО №7, исследуется рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения стоимости.

Информация, используемая при проведении оценки должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если она соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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.

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки

в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

VI. Процедура оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы

Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

Оценщик исходил из традиционного определения *рыночной стоимости* как "наиболее вероятной цены, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства".

Вместе с тем цена реальной сделки может отличаться от оценочной цены, что определяется мотивами сторон, умением вести переговоры, от условий сделки и других факторов.

6.1. Описание объекта оценки

Правовой режим объекта¹.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Таким образом, согласно закона, оцениваемые помещения, относятся к недвижимому имуществу.

В данном разделе приводится точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики. Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения.

¹ Статья 130 Гражданского кодекса РФ (ч. 1).

Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась.

Описание прав на объект оценки

Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие прав и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Представленные помещения находятся в собственности ООО «Авангард-Консалтинг».

Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:00604060:665 площадью 338,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.002, частично, площадью 69,0 кв. м, передано в краткосрочную аренду по договору № А16/07/002-21 от 15.07.2021 г. со сроком аренды по 15.06.2022 г., с возможностью пролонгации. С 16.06.2022 г. действие договора аренды пролонгировано на период по 16.07.2023 г. включительно.

Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040 частично, площадью 50,0 кв. м, передано в краткосрочную аренду по договору №А26/06/040-22 от 10.06.2022 г. на период по 10.05.2023 г. включительно.

Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки.

Информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.²

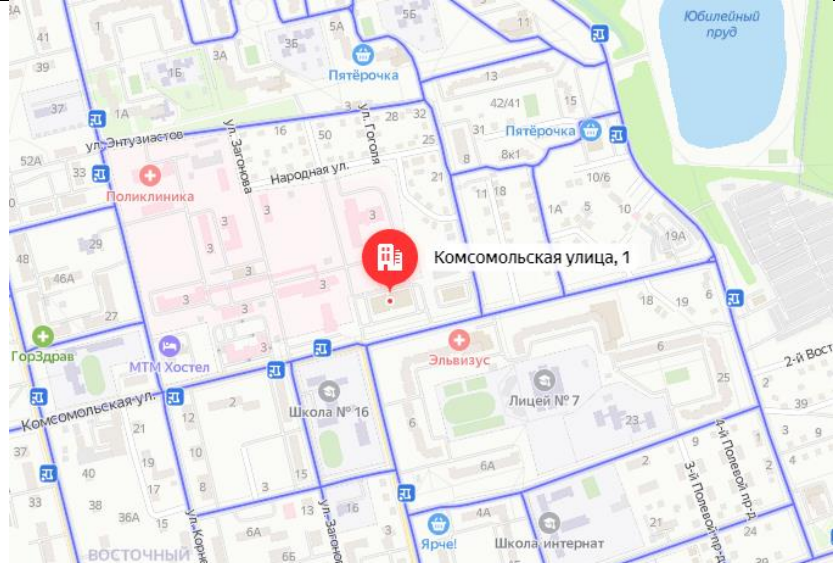
Сведения об имущественных правах и обременениях приведены в разделе выше.

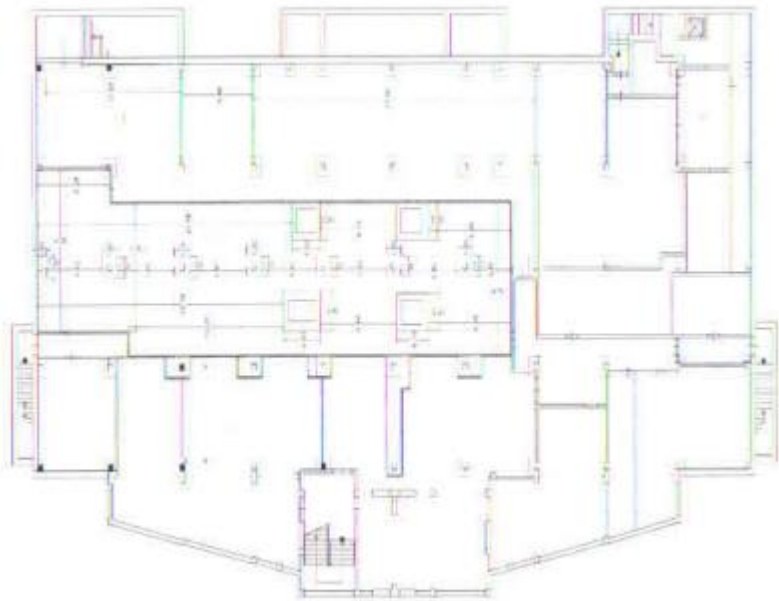
Таблица 6

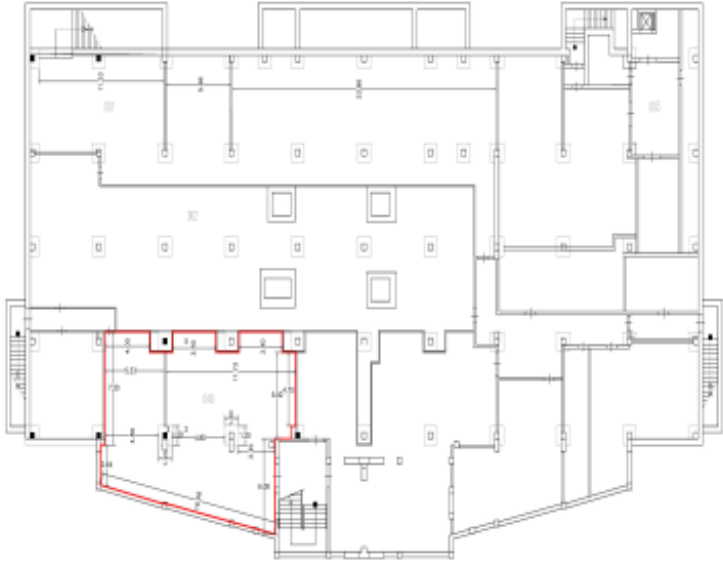
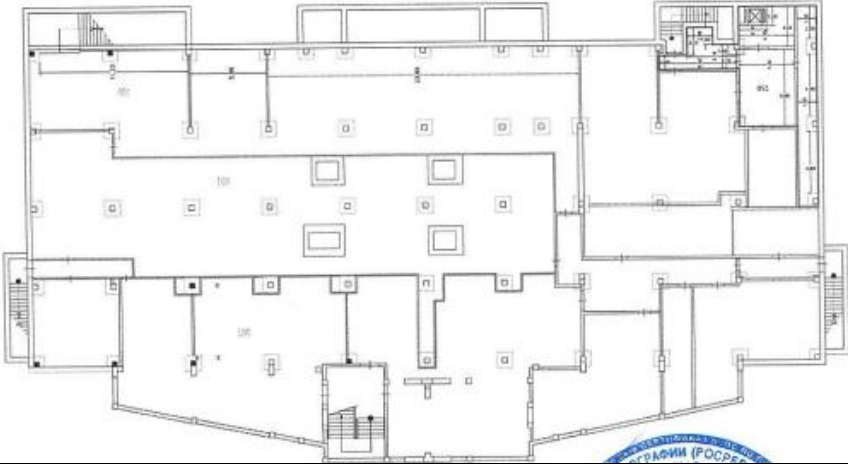
Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристики местоположения	
1	Адрес расположения Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1

²"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016).

		
2	Район расположения	Восточный, 1-я линия
3	Тип застройки окружения	Жилая и коммерческая недвижимость, а также объекты социального назначения Прилегающая территория: Перед зданием выполнено благоустройство территории: асфальт. Парковочные места для автомобилей – организованная парковка
4	Интенсивность движения транспорта	высокая
8	Транспортная доступность	средняя
9	Виды транспорта	Общественный транспорт
Общие характеристики зданий		
<i>1. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:665, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 02</i>		
1	Год постройки здания	2019
1.1.	Материал стен	монолит
2	Расположение	0 этаж
2.1.	Установлены перегородки для размещения арендатора (дог. аренды № А16/07/002-21 от 01.07.2021 г. площадь 69 кв.м.). Иные перегородки, в том числе по периметру помещения отсутствуют.	

		
3	Назначение	нежилое
4	Общая площадь, кв.м.	338,6
4.1	Площадь основных помещений (по тех.плану), кв. м.	-
5	Техническое состояние	хорошее, без отделки
5.1.	Коммуникации	подведены
<p>2. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:672, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040</p>		
1	Год постройки здания	2019
1.1.	Материал стен	монолит
2	Расположение	0 этаж
2.1.	Установлена/-ы перегородка/-и для размещения арендатора (дог аренды № А26/06/040-22 от 10.06.2022 г. пл. 50 кв.м.). Иные перегородки, в том числе по внутреннему периметру помещения отсутствуют.	

		
3	Назначение	нежилое
4	Общая площадь, кв.м.	178,6
4.1	Площадь основных помещений (по тех.плану), кв. м.	-
5	Техническое состояние	хорошее, без отделки
5.1.	Коммуникации	подведены
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:762, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.051		
1	Год постройки здания	2019
1.1.	Материал стен	МОНОЛИТ
2	Расположение	0 этаж
		
3	Назначение	нежилое
4	Общая площадь, кв.м.	69,2
4.1	Площадь основных помещений (по тех.плану), кв. м.	-
5	Техническое состояние	хорошее, без отделки
5.1.	Коммуникации	подведены

Во время осмотра Объект оценки был сфотографирован. Фотографии приведены оценщиком в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления об Объекте оценки.

6.2. Анализ местоположения

Объект оценки расположен в Московской области.

Московская область (неофициально — Подмоскóвье) — субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области — город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.



Рисунок 1. Московская область

Область состоит из 52 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 60 городских округов.

Объект оценки расположен в Московской области, г.Элетросталь. Местоположение объекта приведено на рисунках ниже.

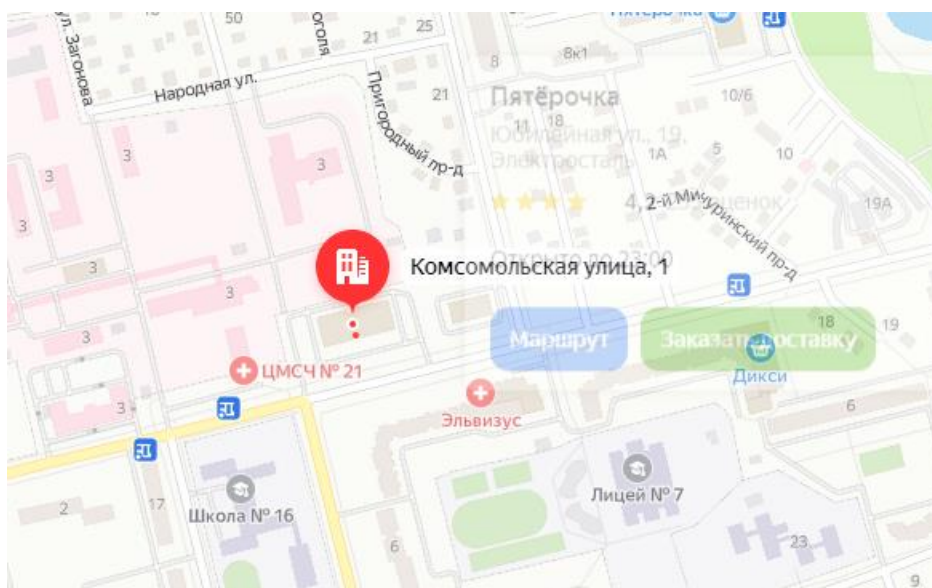
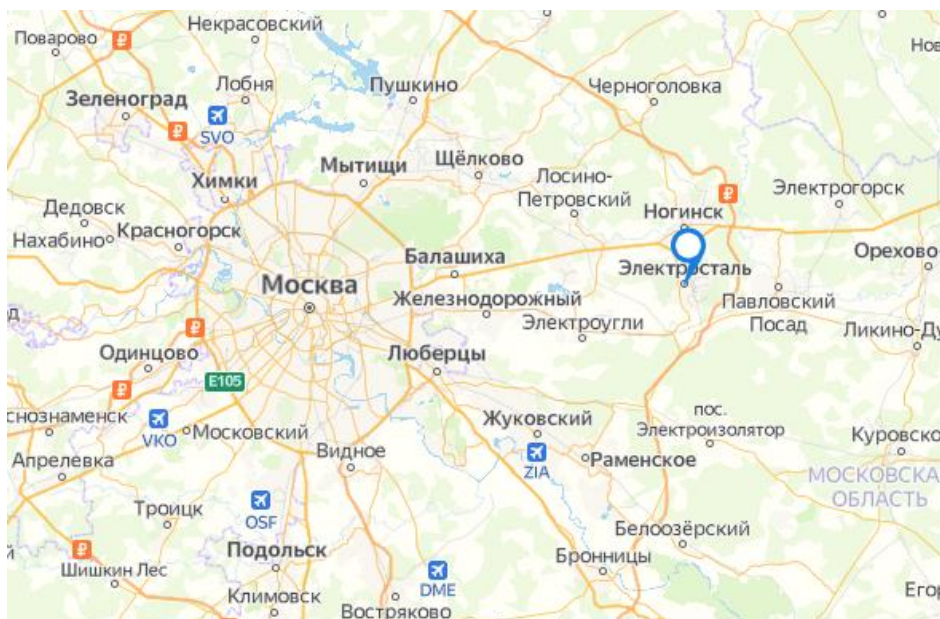


Рисунок 2. Местоположение объекта

Электросталь — современный промышленный город, расположенный в 42 км к востоку от Москвы. Он граничит с землями Павлово-Посадского района с юга и Ногинским мехлесхозом с севера. Западную и восточную окрестности окружают лесные массивы. Здесь же берет начало р. Вохна.

Площадь города составляет 4 951 га. Значительную долю составляют территории заводов и леса. Городская среда представлена небольшими малоэтажными домами, частным сектором и в меньшей степени более новыми многоэтажками. Население по данным на 2016 год составляет 158 тыс. человек.

Ближайшие по соседству с Электросталью города Ногинск, Электроугли, Раменское, Павловский Посад.

Через г. Электросталь пролегает трасса А-107, Московское бетонное кольцо, в простонародье «бетонка». К сожалению, пропускная способность А-107 оставляет желать лучшего – по одной полосе в каждую сторону. В час пик, особенно вечерний, она встает в

пробках, а самые сильные заторы образуются на пересечении с Носовихинским и Горьковским шоссе, связывающих город с Москвой. Без учета дорожной обстановки время в пути до МКАД составляет 1 час.

Добраться до г. Электросталь можно несколькими видами общественного транспорта. В черте города 3 ж/д станции, до которых за 1,5 часа можно доехать от Курского вокзала или за час от м. Новогиреево. Проблема лишь в том, что в день до Электростали идет всего 20 электричек с интервалом в час, из них лишь одна утренний экспресс. Поэтому многие жители добираются из Москвы до станции «Фрязево» Горьковского или Ярославского направления, откуда потом на автобусе или маршрутке.

В рейтинге подмосковных городов Электросталь в числе последних по экологии. К сожалению, существующие проблемы достаточно серьезны, чтобы перечеркнуть остальные преимущества населенного пункта.

Наиболее опасные для проживания районы вдоль линии заводов – ул. Горького, Коммунистическая, Красная. Наиболее благоприятные с точки зрения экологии кварталы в мкр. Юго-Западный и Северный.

Удаленность от столицы и действующие заводы, обеспечивающие город рабочими местами, - факторы, давшие импульс для развития самодостаточной инфраструктуры. Не многие областные центры могут похвастаться ассортиментом ТРЦ, медициной и спортивными учреждениями.

В городе несколько полноценных торговых центров, офисные здания, рестораны, кафе и сети быстрого питания. Множество супермаркетов и специализированных магазинов, на окраине два гипермаркета Castorama и Globus. Из развлечений три кинотеатра, ночные клубы, дворец культуры, пейнтбольный и конный клубы «Авангард». Помимо заводов тяжелой промышленности в городе есть и собственное продуктивное производство.

Спортивные учреждения в первую очередь ориентированы на хоккей. Кроме того в Электростали несколько бассейнов, спортивных комплексов, теннис-центр. Хорошо развита и система секций и творческих клубов в городе, есть две музыкальных и одна художественная школы.

Хорошо развита в Электростали и социальная инфраструктура. Здесь 20 школ, включая несколько гимназий и лицеев, и более 40 дошкольных учреждений. Довольно большой выбор среди высшего и специального образования.

Жители отмечают высокое качество медицинского обслуживания. В центральном районе расположен крупный медицинский комплекс, в западном районе находится медико-санитарная часть. Еще несколько поликлиник и учреждений рассредоточены по городу.

Электросталь – город достаточно комфортный для проживания. Здесь хорошо развит городской общественный транспорт, легко ориентироваться, а инфраструктура во всех районах развивается равномерно.

6.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, которому соответствует максимальная стоимость недвижимости.

Понятие "наиболее эффективное использование" подразумевает такое использование, которое должно быть:

- физически возможным;
- законодательно разрешенным (юридическая правомочность);
- экономически оправданным;

- приносящим максимальную прибыль.

Позволяет определить наиболее эффективное использование объектов как земельных участков с имеющимися улучшениями. Определение наиболее эффективного варианта основывается на четырех вышеприведенных критериях.

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных способов использования.

- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

- **Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу.

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

При анализе наиболее эффективного использования объекта под максимальной продуктивностью понимается максимальное значение чистой текущей стоимости объекта. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.

НЭИ объекта определяется сочетанием 2-х групп факторов:

- **Внешние:** анализ рынка и окружения объекта позволяет определить предпочтения и возможности рынка относительно вероятных способов использования объекта.

- **Внутренние:** анализ объективных технико-экономических параметров объекта позволяет определить степень приспособленности объекта под те или иные функции. При прочих равных предпочтение следует отдавать тем функциям, под которые объект более приспособлен.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Правомочность

Рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства. По данным правоустанавливающих документов, разрешенным видом использования следующего объекта является – нежилое помещение, следовательно, единственно возможным видом использования объекта является - нежилое помещение.

Физическая осуществимость

Принимая во внимание физические характеристики (размер, материал, конструктивные решения, приграничное окружение и др.), Оценщик заключил, что следующий объект оценки пригоден для использования в качестве офисных помещений.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

При рассмотрении финансовой оправданности и максимальной эффективности оценщик учел следующие факторы:

- Расположение оцениваемого объекта;

- Разрешенное использование объекта согласно представленным документам – нежилое помещение;

- Вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного

использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Принимая во внимание текущее состояние рынка, мы считаем, что **наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве нежилого объекта свободного назначения.**

6.4. Выводы о степени ликвидности объекта оценки

Сроки продажи, недвижимости, напрямую зависят от степени ее ликвидности. Под ликвидностью объектов недвижимости на рынке недвижимости подразумевают, прежде всего, сроки возможной продажи, уровень спроса на подобные объекты недвижимости и установленную стоимость (завышенную, заниженную, реальную). Принято считать, что ликвидность объектов недвижимости тем выше, чем меньший срок времени требуется на продажу данного объекта.

Таблица 7

Показатель ликвидности ³	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

В табл. Ниже приведены факторы⁴, оказывающие влияние на время ликвидности (ВЛ) объектов недвижимости

Таблица 8

№ п/п	Наименование	Степень влияния	Примечание
1.	Идентификация объекта	Определяется сегментом рынка для идентифицируемого объекта	
2.	Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Ситуация определяет время ликвидности в зависимости от: - Соотношения спроса – предложения; - Активности рынка; - Емкости рынка; - Динамики развития рынка	

³Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

⁴Источник информации: <http://срсра.ru/Publications/019/> «Время ликвидности на территории РФ» к.т.н. Яскевич Е. Е.

№ п/п	Наименование	Степень влияния	Примечание
3.	Степень информационного сопровождения товара при продвижении на рынок	Поиск покупателей зависит от объема и степени информированности о товаре на рынке	
4.	Износы объекта и прибыль предпринимателя	Величина ПП, физические (ФизИ) и функциональные (ФункИ) износы, внешние износы (ВнИ) влияют на время ликвидности	$ВЛ = f(1/ПП)$ $ВЛ = f(1/ФизИ)$ $ВЛ = f(1/ФункИ)$ $ВЛ = f(ВнИ)$
5.	Стоимость (удельная) предложения объекта	Снижение стоимости предложения уменьшает его ликвидность	$ВЛ = f(\text{Стоимость предложения})$

Сроки продажи недвижимости различного назначения⁵

Таблица 9

	Производственные помещения	Торговые помещения	Офисно-производственные	Офисные помещения класса «С»	офисные помещения класса «А,В»
Сроки продажи	от 0,8 до 10,8 месяцев	от 0,3 до 4,8 месяцев	офисно производственные помещения имеют время ликвидности, приближенную к производственным помещениям; от 0,8 до 10,8 месяцев	по величинам времени ликвидности располагаются в промежуточном диапазоне между производственным и торговыми	имеют время ликвидности, сравнимую с торговыми помещениями. от 0,3 до 4,8 месяцев

Наиболее ликвидными по праву считается жилая и торговая недвижимость. Во всех сегментах рынка наблюдается общая тенденция зависимости времени ликвидности от размеров площадей помещений. При увеличении площади помещения время ликвидности также увеличивается.

Для определения времени ликвидности Оценщиками было использовано несколько источников информации о предложениях к продаже аналогичного недвижимого имущества. Отслеживая на рынке предложений промежуток времени между первым предложением к продаже объектов и последним предложением набиралась статистическая выборка. В выборке отсеивались объекты с завышенной по сравнению с другими объектами стоимостью, так как имели более длительный срок экспозиции.

В результате проведенного анализа предложений Оценщиками было определено, что срок реализации аналогичных объектов недвижимости на рынке г.Электросталь составляет от 3 до 6 месяцев, что соответствует среднему показателю ликвидности.

6.5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость (п.8 ФСО № 3)

Исходя из фактического и рассматриваемого наиболее эффективного использования объекта оценки в настоящем отчете приведен обзор ситуации на рынке недвижимости

⁵Источник информации: <http://сспра.ru/Publications/019/> «Время ликвидности на территории РФ» к.т.н. Яскевич Е. Е.

коммерческого назначения в г. Электросталь с учетом влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

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

«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости.

Рынок недвижимости - это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

Таблица 10

Характеристика рынка совершенной и несовершенной конкуренции

Рынок совершенной конкуренции	Рынок несовершенной конкуренции
1. Однородные и делимые товары	1. Нестандартизированные товары, так как каждый объект уникален
2. Большое число участников, что делает невозможным влияние каждого из них на уровень цен	2. Ограниченное число участников, что обусловлено условиями финансирования и сложными юридическими правами, характерными для каждого объекта
3. Полная, достоверная и доступная для всех участников информация	3. Сложно получить достоверную, своевременную и полную информацию о сделках
4. Централизованное ведение сделок	4. Децентрализованные торги
5. Низкие операционные расходы	5. Высокие операционные издержки

(Источник информации: Оценка недвижимости/ Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2004. с. 31.)

За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и правительственных агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленных такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения состояния равновесия между спросом и предложением.

Факторы, воздействующие на рынок недвижимости.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;

- финансовыми возможностями для приобретения недвижимости, что, в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;

- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Сложные причинно-следственные взаимосвязи между факторами, воздействующими на рынок недвижимости, можно отразить в виде кривой, получившей название «рыбья кость».

Рисунок 1. Причинно-следственные взаимосвязи между факторами, воздействующими на рынок недвижимости

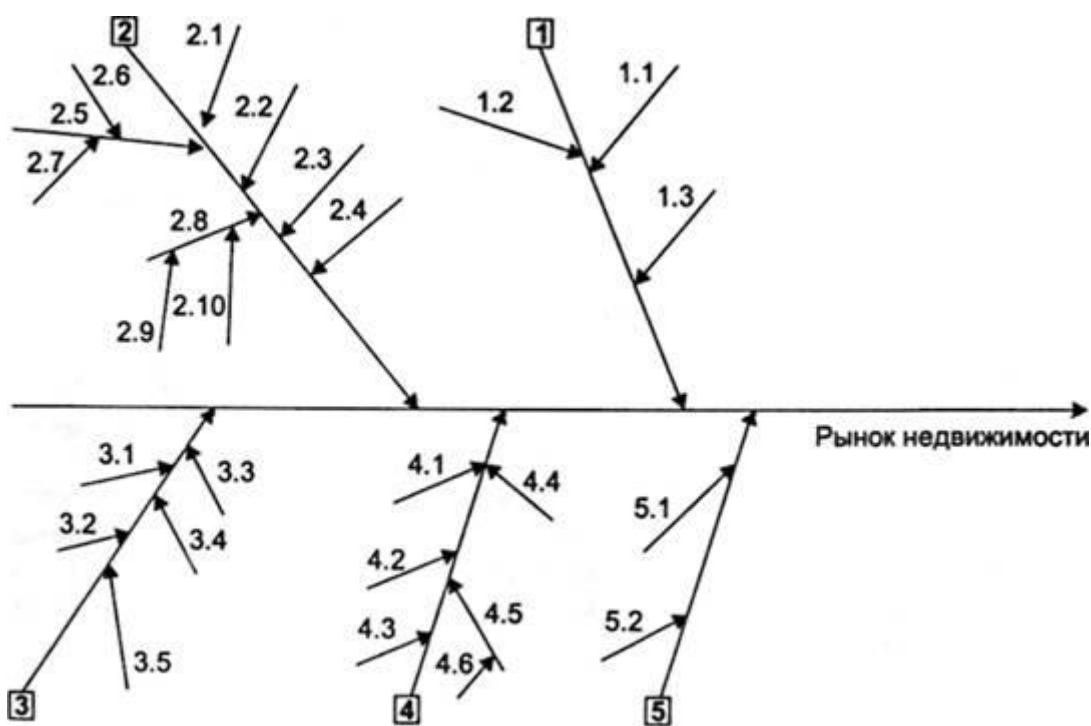


Рисунок 5. Причинно-следственные взаимосвязи между факторами, воздействующими на рынок недвижимости

Факторы, воздействующие на рынок недвижимости.

1. Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:

- 1.1 - нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- 1.2 - налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;
- 1.3 - отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

2. Общэкономическая ситуация:

- 2.1 - производство национального дохода;
- 2.2 - объем промышленного производства;
- 2.3 - занятость трудоспособного населения;

- 2.4. - ставки доходности финансовых активов;
- 2.5 - платежный баланс страны;
- 2.6 - состояние торгового баланса;
- 2.7 - притоки капитала;
- 2.8 - оттоки капитала;
- 2.9 - рост доходов населения;
- 2.10 - индекс потребительских цен.

3. Микроэкономическая ситуация:

- 3.1 - экономическое развитие региона;
- 3.2 - диверсификация занятости работоспособного населения;
- 3.3 - экономические перспективы развития региона;
- 3.4 - притоки капитала в регион;
- 3.5 - оттоки капитала из региона.

4. Социальное положение в регионе.

- 4.1 - возможность межэтнических и военных столкновений;
- 4.2 - отношение к частному капиталу;
- 4.3 - отношение к иностранному капиталу;
- 4.4 - устойчивость политики администрации региона;
- 4.5 - уровень безработицы в регионе;
- 4.6 - популярность проводимой администрацией региона политики.

5. Природные условия в регионе:

- 5.1 - экологическое положение в регионе;
- 5.2 - наличие развитой инфраструктуры.

Как видно на рис., решающая роль принадлежит макроэкономическим факторам: политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости, приносящей доход, определяется микроэкономическими факторами. Такова основная характеристика факторов, влияющих на рынок недвижимости.

За последние годы в практике строительного производства произошли значительные изменения, связанные с повышением уровня механизации работ и квалификации работников строительного комплекса в целом. В условиях перехода к рыночным отношениям в строительстве изменились и социальные условия работников строительства. Большое значение стала иметь конкуренция на получение заказов на строительство.

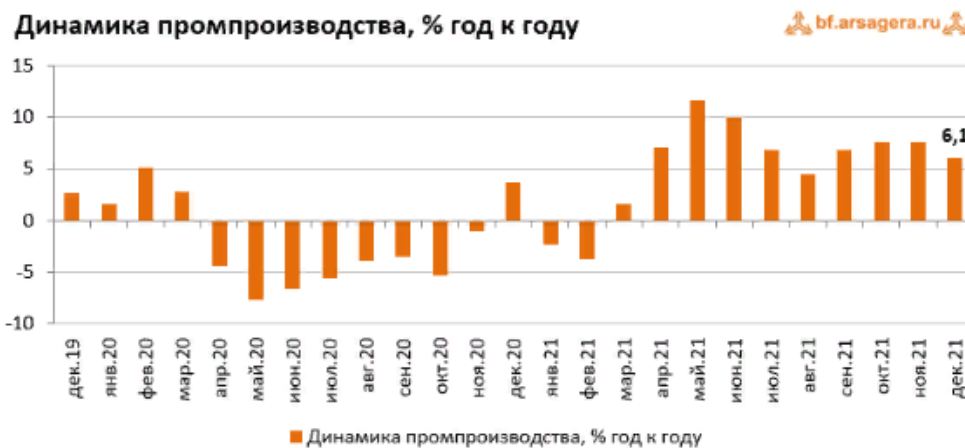
Краткий обзор социально-экономического развития Российской Федерации в 2022⁶

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в декабре 2021 года вырос на 4,3% (здесь и далее: г/г) после увеличения на 5,3% в ноябре (по уточненной оценке). Также ведомство оценило, что по итогам прошедшего года ВВП страны вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на 2,7% в 2020 году. В

⁶ file:///C:/Users/1/Downloads/Бюллетень_регионы_РФ-2019_г%20(1).pdf

свою очередь, представители Банка России отметили, что итоговая оценка роста ВВП России после всех уточнений может превысить 5%.

По данным Росстата, в декабре 2021 года рост промышленного производства составил 6,1% (г/г) после 7,6% в ноябре по уточненной оценке (к аналогичному месяцу предыдущего года). В декабре по сравнению с ноябрем промпроизводство выросло на 12,5%. По итогам 2021 года промышленное производство увеличилось на 5,3% к предыдущему году.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» сократила свои темпы роста с 10,7% в ноябре до 10% в декабре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 4,3% после увеличения на 6,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 1,9% после роста на 4% в ноябре. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска составил 9,6% после роста на 10,1% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'21	+8,8	+5,0	+9,6	+11,2
Октябрь'21	+10,8	+5,3	+8,5	+7,0
Ноябрь'21	+10,7	+6,1	+4,0	+10,1
Декабрь'21	+10,0	+4,3	+1,9	+9,6
2021 год	+4,8	+5,0	+6,8	+15,8

В добывающем сегменте по итогам декабря темпы роста добычи угля замедлились с 10,8% до 4,8% (при этом по итогам года добыча угля выросла на 8,5%). Наибольший темп роста в добывающем сегменте в декабре показала добыча нефти (+8,6%), по итогам года добыча увеличилась на 2,1%. Добыча природного газа в декабре увеличилась на 2,8%, а по итогам года – показала рост на 10,6%. В продовольственном сегменте динамика объемов производства мяса в декабре была положительной: так, выпуск мяса скота увеличился на 4,5%, в то время как производство мяса домашней птицы выросло на 7,6%. В сегменте легкой промышленности отметим ускорение снижения выпуска спецодежды (-29,1% после сокращения на 13,4% в ноябре). По итогам 2021 года выпуск спецодежды (куда включены и так называемые средства индивидуальной защиты) сократился на 20,4%. Сектор производства стройматериалов в конце года продолжал показывать положительную динамику. Из всех позиций данной группы выделились керамические кирпичи, производство которых снизилось по итогам года на 1,2%. Наиболее высокие темпы роста из стройматериалов показал товарный бетон (+19,4%). В тяжелой промышленности отметим

резкое замедление падения выпуска легковых автомобилей (-1,6% после снижения на 18,4% месяцем ранее). Тем не менее, по итогам года объем выпуска легковых автомобилей увеличился на 8,2%. В то же время выпуск грузовых автотранспортных средств в декабре составил 9,7% после увеличения на 12,4% месяцем ранее. При этом по итогам года объемы производства грузовых авто показали рост на 29,9%.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 4,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,5%.

По итогам 11 месяцев 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением «Почтовой связи и курьерской деятельности» (зафиксирован сальдированный убыток в 3,7 млрд руб.). Многие виды деятельности показали кратный рост сальдированного финансового результата: «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 3,5 раза), «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,6 раза), «Обработывающие производства» (> в 2,4 раза), а также «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» и «Транспортировка и хранение» (в этих отраслях сальдированная прибыль выросла в 2,2 раза).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в декабре сократилась до 111 млрд руб. после 151 млрд руб. месяцем ранее. Банк России отмечает, что это произошло главным образом за счет формирования резервов на возможные потери у отдельных крупных банков и увеличения операционных расходов (в том числе на предпраздничную рекламу и бонусные выплаты). При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 89,6 млрд руб. Для сравнения, в декабре 2020 года прибыль сектора составила 159 млрд руб. По итогам 2021 года прибыль российских банков составила 2,4 трлн руб., что почти на 50% больше прибыли за 2020 год (1,6 трлн руб.). Банк России поясняет, что увеличение прибыли было обусловлено ростом бизнеса и, соответственно, чистых процентных и комиссионных доходов при низких расходах на резервы (после значительных объемов резервирования 2020 года на фоне развития пандемии и увеличения неопределенности).

В январе 2022 года недельный рост цен колебался от 0,1% до 0,6% на фоне индексации стоимости услуг городского транспорта в начале года. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 0,99%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля рост цен ускорился до 8,73% после 8,39% на начало 2022 года.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.



Месяц	2020	2021
Октябрь	0,43%	1,11%
Ноябрь	0,71%	0,96%
Декабрь	0,83%	0,82%
	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%

Рост ВВП РФ в марте замедлился до 1,6% в годовом выражении после увеличения на 4,3% в феврале и 5,8% в январе, по итогам первого квартала текущего года рост экономики оценивается в 3,7% год к году, говорится в обзоре Минэкономразвития "О текущей ситуации в российской экономике".

"По оценке Минэкономразвития России, в марте 2022 года рост ВВП замедлился до 1,6% год к году после 4,3% году в феврале и 5,8% год к году в январе. Рост по итогам первого квартала 2022 года оценивается на уровне 3,7%", — говорится в документе.

Как отмечает министерство, из базовых отраслей экономики основной вклад в замедление роста ВВП внесло промышленное производство, темпы роста которого в марте снизились до 3% в годовом выражении после 6,3% в феврале.

"В то время как годовые темпы роста добычи полезных ископаемых сохранялись на высоких уровнях (7,8% год к году в марте), в обрабатывающей промышленности в марте выпуск сократился на 0,3% год к году за счет снижения производства в машиностроении и нефтепереработке. В пищевой промышленности, химическом комплексе, металлургии темпы роста выпуска снизились, но сохранились в положительной области", — добавили в ведомстве.

В среду глава Счетной палаты России Алексей Кудрин заявил, что снижение ВВП России по итогам 2022 года, согласно предварительному прогнозу Минэкономразвития, составит 8,8% (в консервативном варианте спад может составить 12,4%).

Краткие итоги социально-экономического положения Московской области в январе-феврале 2022 года⁷

Социально-экономическое развитие Московской области в январе-феврале 2022 года показало положительную динамику. Индекс промышленного производства в Московской области за первые два месяца 2022 года составил 111,7%.

Добыча полезных ископаемых относительно аналогичного периода прошлого года увеличилась на 51,6%, обрабатывающие производства – на 13,2%, водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов, ликвидация загрязнений – на 7,6%.

Среди отраслей обрабатывающей промышленности производство компьютеров, электронных и оптических изделий возросло на 45%, металлургическое производство – на 43,5%; производство кокса и нефтепродуктов – на 38,9%; бумаги и бумажных изделий – на 30%; мебели – на 28,2%.

Грузооборот автомобильного транспорта (без учета субъектов малого предпринимательства) за два первых месяца 2022 года составил 1,65 млрд тонно-километров, что на 41,6% выше показателей аналогичного периода прошлого года. За отчетный период транспортировано 6,3 млн тонн грузов (рост + 25,3%).

Пассажирооборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок за январь-февраль увеличился на 18,2%. В целом за два месяца перевезено 75,7 млн человек, что на 8,2% выше уровня января-февраля 2021 года.

Оборот розничной торговли по всем каналам реализации за первые два месяца достиг 530,4 млрд рублей (рост +3,9%, 2-е место среди субъектов РФ по итогам января-февраля 2022 года). В объеме розничного товарооборота удельный вес торговли непродовольственными товарами – 55,5% (рост +5,4%), пищевыми продуктами (включая напитки) и табачными изделиями – 44,5% (рост +2,5%).

Населению области за два месяца было оказано платных услуг на 113 млрд рублей, что на 9% выше уровня 2021 года (3-е место среди регионов РФ). Объем строительных работ в январе-феврале относительно аналогичного периода прошлого года увеличился на 64,8% до 80,3 млрд рублей. За счет всех источников финансирования введено 3515,5 тысячи квадратных метров жилья, рост – 226,6%. Объем ввода жилых домов населением вырос относительно января-февраля 2021 года в 2,7 раза до 2 325,7 тысячи квадратных метров. Доля многоквартирных домов в общем объеме введенного жилья – 33,8%. По вводу жилья Московская область в январе-феврале 2022 года, как и по итогам 2021 года, заняла 1-е место в стране.

⁷ <https://podmoskovye.bezformata.com/listnews/yanvaryaya-fevralya-2022-goda/104169815/>

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь 2022 года составила 64417,5 рублей, что на 11,4% выше уровня 2021 года. По уровню заработной платы Московская область на протяжении восьми лет занимает стабильные позиции среди субъектов РФ, уступая Москве и Санкт-Петербургу, а также регионам Крайнего Севера и приравненным к ним территориям.

Кроме того, чуть ранее были опубликованы данные Росстата за 2021 год по объему привлеченных инвестиций в Московской области. Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования по итогам прошлого года составили 1,14 трлн рублей (2-е место среди регионов РФ), превысив показатели 2020 года на 2,4%. Наиболее инвестиционно привлекательными стали обрабатывающие производства, транспортировка и хранение и недвижимость.

Б) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Признак сегментирования — это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка. На практике используется множественная сегментация, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно⁸.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- здания, строения, сооружения;
- помещения.

⁸http://vasilievaa.narod.ru/mu/stat_rab/books/UZR_MO/UZR_MO3.htm // А. В. Руднев «Управление земельными ресурсами муниципальных образований»



Рисунок 3⁹. Объекты недвижимости

В свою очередь, по назначению здания и помещения делятся на два главных направления: жилые и нежилые.¹⁰

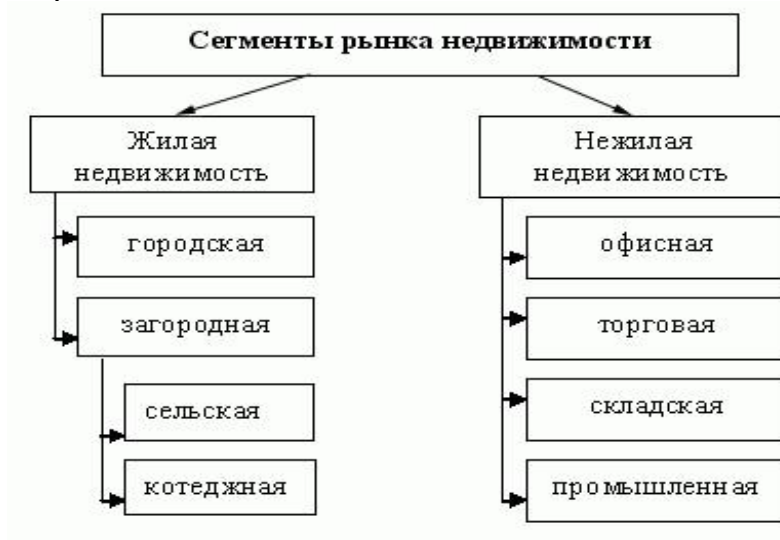


Рисунок 4. Сегменты рынка недвижимости

Соответственно и рынок *земельных участков* так же делится для жилых объектов и коммерческих. Деление рынка не является условным, все сделки с коммерческой и жилой недвижимостью определены законодательством РФ.

⁹ Асаул А.Н., Карасев А.В. // «Экономика недвижимости», Учебное пособие. М.: МИКХиС, 2001

¹⁰ <http://www.master-effect.biz/index.php?id=140> // Перминов А.С. Экономика недвижимости: введение в курс. Текст лекций. Лекция 1. Понятие недвижимости.

Коммерческая недвижимость¹¹ — здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. Коммерческая недвижимость включает в себя офисные здания, объекты промышленности, гостиницы, торговые центры, магазины, сельскохозяйственные предприятия, склады и гаражи.

Таблица 11

Категории недвижимости

Категория	Примеры
Свободного назначения	Отели, рестораны, кафе, спортивные сооружения
Розничная торговля	Магазины, торговые центры
Офисная	Кабинеты, офисные здания
Индустриальная	Производственные здания, складские помещения, административные, сервисные здания, АЗС, мойки, автосалоны и т. п.
Апартаменты	Многоквартирные дома, аренда на сутки
Социальная	Медицинские центры, бассейны, гольф-клубы, аэропорты

Из представленных категорий только первые 4 (четыре) категории имеют непосредственное отношение к коммерческой недвижимости, последние скорее жилые и социально направленные объекты, использование которых в коммерческих целях может приносить прибыль.

Недвижимость становится коммерческой если предполагается коммерческое использование с получением постоянного дохода.

Вывод о сегменте рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:

Исходя из вида фактического использования оцениваемый объект относится к коммерческой недвижимости (в части недвижимости свободного назначения).

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

Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в г.Электросталь в частности зависит от экономического развития Московской области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

В настоящее время объекты недвижимости попадают на рынок по трем каналам:

1. Помещения, находящиеся в муниципальной собственности и предлагаемые городским комитетом по управлению муниципальным имуществом. В настоящее время в основной своей массе выставляются на продажу и сдаются в аренду помещения невысокого

¹¹Евгений Ардемасов «Офисная коммерческая недвижимость России. Информационно-аналитический справочник.»

качества. Они предлагаются во всех частях города, часто расположены в цокольных и подвальных помещениях жилых домов.

Сдача в аренду муниципальных помещений осуществляется на долгосрочной и краткосрочной основе по ставкам ниже арендных ставок, существующих на вторичном рынке, в том числе и при сдаче муниципальных помещений арендаторами в субаренду по согласованию с городским комитетом по управлению муниципальным имуществом.

Продажа муниципальных объектов осуществляется только на аукционах. При этом экспозиция объектов на рынке составляет не более 2 месяцев (с момента объявления торгов и до их проведения) и не во всех случаях может считаться достаточным маркетинговым периодом. Отсутствие же активной рекламы без проведения специальных маркетинговых исследований с адресной работой с потенциальными покупателями, в том числе и за пределами города, не позволяют говорить об адекватном маркетинге при продаже муниципальных объектов. Таким образом, нарушение одного из существенных требований концепции рыночной стоимости не позволяет интерпретировать цены на торгах как отражение последней.

2. Здания и помещения, продаваемые в случае обращения взыскания на недвижимое имущество должника. Как и при продаже муниципального имущества, при продаже арестованных объектов время экспозиции их на рынке не всегда может считаться достаточным маркетинговым периодом, отсутствует активная реклама, не проводятся глубокие маркетинговые исследования и адресная работа с покупателями. Кроме того, продавцов (владельцев объектов) в этих случаях нельзя рассматривать как добровольных участников сделки. Поэтому нарушение существенных требований концепции рыночной стоимости предполагает осторожное отношение к использованию в анализе рыночной стоимости оцениваемых объектов результатов продажи арестованного имущества.

3. Объекты недвижимости, в добровольном порядке выставляемые на продажу и сдаваемые в аренду их собственниками. В эту категорию попадают объекты самого разного качества, как по физическим параметрам, так и по характеру отделки и обеспеченности факторами удобства.

Нужно отметить, что продавцы в отсутствие широкого спектра предложений выставляют цены исходя из собственных соображений и пожеланий. Это связано с «сумбурностью» рынка. На первое место встает фактор местоположения и коммерческая привлекательность каждого объекта индивидуально. Таким образом, имеющиеся цены предложений часто являются очень неоднозначными и предполагают, в конечном счете, большой диапазон рыночного индикатива.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки был произведен на основе данных сети Интернет.

В ходе анализа были собраны, обобщены и проанализированы данные о продажах нежилых помещений в торговых, жилых комплексах свободного, торгового, офисного назначения г. Электросталь.

Выборке были подвергнуты объекты, максимально схожие по своим стоимостным характеристикам: местоположение, площадь (до 500 кв.м.), технические характеристики (хорошее состояние), тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание).

Все данные были сведены в таблицу с дальнейшим анализом ценообразующих факторов.

Таблица 12

Коммерческая недвижимость

№п //п	Источник информации	Местоположение	Площадь (кв. м.)	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.
--------	---------------------	----------------	------------------	------------------------	------------------------------

1	https://www.avito.ru/elektro stal/kommercheskaya_nedvi zhimost/svobodnogo_nazna cheniya_1046_m_23647939 66	Московская область, г.Электросталь, ул. Захарченко, к12	104,6	14 650 000	140 057
2	https://www.avito.ru/elektro stal/kommercheskaya_nedvi zhimost/prodazha_psn_pl._ 1845_m2_elektrostal_2198 033098	Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1	100	5 450 000	54 500
3	https://www.avito.ru/elektro stal/kommercheskaya_nedvi zhimost/prodazha_psn_pl._ 1845_m2_elektrostal_2198 033098	Московская область, г.Электросталь, ул. Мира, 29	1845	195 000 000	105 691
4	https://www.avito.ru/elektro stal/kommercheskaya_nedvi zhimost/svobodnogo_nazna cheniya_78.7_m_23346427 84	г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 6.	78.7	6 000 000	76 239
5	https://www.avito.ru/elektro stal/kommercheskaya_nedvi zhimost/svobodnogo_nazna cheniya_163_m_238034206 1	Московская область, Электросталь, ул. Корешкова, 3	163	15 360 000	94 233
6	https://www.avito.ru/elektro stal/kommercheskaya_nedvi zhimost/svobodnogo_nazna cheniya_49.7_m_22531119 46	Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1	49,7	2 400 000	48 290
7	https://www.avito.ru/elektro stal/kommercheskaya_nedvi zhimost/svobodnogo_nazna cheniya_141.3_m_2253489 949	Московская область, Электросталь, ул. Захарченко, 6	63,9	4 900 000	76 682
8	https://www.avito.ru/elektro stal/kommercheskaya_nedvi zhimost/svobodnogo_nazna cheniya_70_m_2418709285	Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1	70	3 878 000	55 400
9	https://elektro stal.cian.ru/sal e/commercial/272428625/	Московская область, Электросталь, мк р. Северный, просп. Ленина, 25	259	8 500 000	32 819
	Минимальное				32 819
	Среднее				81 387
	Максимальное				140 057

Вывод по анализу фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект: Анализ рынка недвижимости коммерческого назначения в г. Электросталь, без учета единичных нетипичных коммерческих предложений позволил сделать следующие выводы о ценах:

1. Необходимо отметить, что выборки по рынку недвижимости не могут и не должны быть однородными в связи с индивидуальностью этих объектов, тем более они не должны быть однородными по рынку недвижимости торгового, офисного и свободного назначения.

Рынок исследуется по тем данным, которые имеются, и теми способами, которые доступны оценщику в условиях именно регионального рынка.

2. Цены на помещения коммерческого назначения с заданными параметрами значительно колеблются.

3. По данным обзора рынка на дату оценки, **диапазон цен предложений**, объектов коммерческого назначения составил **от 32 819 руб./кв. м до 140 057 руб./кв.м.** Среднее значение по выборке оставляет **75 990 руб./кв. м.** без учета скидки на торг.

Г) Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования¹². В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой.

В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов свободного недвижимности представлены в таблице ниже.

Таблица 13.

Факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов свободного недвижимности

¹² Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости» - СПб.:СПбГТУ, 1997. – 422 с.

Фактор влияния	Учитываемые факторы
Макроэкономическая ситуация	Инфляция, кредитно-денежная политика, состояние строительной отрасли
Отношения с местной властью	Заинтересованность региональных и местных властей в развитии рынка офисной недвижимости
Макроэкономическая ситуация в регионе	Уровень деловой активности в регионе, темпы развития региональной экономики
Насыщенность рынка офисной недвижимости	Уровень арендных ставок, нехватка или избыток офисной недвижимости
Соответствие рыночному спросу	Соответствие класса офисной недвижимости его местоположению
Репутация застройщика	Возможность преодоления административных барьеров с меньшими издержками
Соответствие требованиям конечных покупателей и/или арендаторов	Необходимость внесения дополнительных улучшений, наличие кондиционирования, телекоммуникаций, наличие охраны, отделки, лифтов, инженерные сети
Местоположение	Отдаленность от делового центра города, транспортная доступность
Инфраструктура	Достигаемость точек питания, парикмахерские, аптеки, банкоматы,
Парковка	Возможность для парковки автомобиля
Управление зданием	Цена на услуги управляющей компании
Юридическая документация	Наличие правильно оформленной юридической документации
Наличие системы аудита использования помещений	Возможность проверки соблюдения арендаторами условий договор, пожарной безопасности, условий хранения

Офисная недвижимость обладает целым рядом особенностей, которые характеризуются тем, что недвижимость такого типа обычно располагается в черте города. И это обязательно принимается во внимание как фактор, влияющий на определение стоимости, поэтому местоположение и транспортная доступность являются наиболее значимыми.

К факторам, оказывающим влияние на стоимость объектов офисной недвижимости, относятся макроэкономическая ситуация, отношения с местной властью, макроэкономическая ситуация в регионе, насыщенность рынка офисной недвижимости, соответствие рыночному спросу, репутация застройщика, наличие системы аудита использования помещений, местоположение, инфраструктура, парковка, управление зданием, юридическая документация, соответствие требованиям конечных покупателей и/или арендаторов.

6.6. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и обоснование в выборе

Теория оценки имущества рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

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. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно стандартам оценки, применение всех трех подходов к оценке не является обязательным. Оценщик вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправдано или возможно для оценки конкретных активов и/или

бизнеса конкретного предприятия, имеющих данные и сформулированного назначения оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.

Возможность применения различных методов к объекту оценки будут рассмотрены в каждом подходе.

6.6.1. Затратный подход

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», затратный подход преимущественно применяется, в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

ФСО № 7 п 24.

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

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) 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;

ж) 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;

з) 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;

и) 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.

В соответствии с ФСО №7 затратный подход, рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения (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).

Обоснование отказа от применения подхода:

ФСО № 7 п.24 гласит: «При применении **затратного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

а) 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.»

Таким образом, в силу того, что Объект оценки представляет собой встроеные нежилые помещения свободного назначения, так же с учетом наличия данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методом сравнительного подхода, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчета.

6.6.2. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания будущих доходов или выгод.

ФСО №7 п.23. При применении **доходного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) 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;

г) 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;

д) 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;

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

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

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

Обоснование применения подхода. *В данном случае, отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.*

Учитывая сказанное, оценщик счел целесообразным отказаться в данном случае от применения доходного подхода..

6.6.3. Сравнительный подход

п. 22. При применении **сравнительного подхода** к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения¹³:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по

¹³ [Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости \(ФСО № 7\)"](#) № 611 от 25 сентября 2014 г.

ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Обоснование выбора подхода:

Использование сравнительного подхода требует наличия достаточного количества недавних аналогичных продаж, согласно п. 13 ФСО 1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В данном случае Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения свободного назначения. По данному виду недвижимости имеется большая база данных по ценам предложения к продаже, а так же существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. То есть у оценщика имеется вся необходимая информация, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход.

Обоснование выбора метода: В рамках данного подхода в настоящем отчете используется метод прямого сравнения продаж, как наиболее обеспеченный всей информационной базой.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
- установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Суть метода заключается в анализе фактических сделок купли – продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости.

После анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, проданных в последнее время в соответствующем секторе рынка недвижимости, делаются поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами недвижимости. Для определения величины поправок используют следующие методы:

анализ парных продаж, регрессионный анализ и расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов можно проводить только после того, как все элементы сравнения между сопоставимыми и оцениваемыми объектами определены и различия оценены (в % или абсолютных суммах). Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше чем в оцениваемом, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод прямого сравнения продаж применялся с использованием результатов анализа НЭИ (ФСО № 7 п. 15).

VII. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м2 площади. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Последовательность определения стоимости объекта оценки (ФСО № 3 п. 8и).

Вся информация, отражённая в объявлениях актуальна на дату оценки, что подтверждено в ходе телефонных переговоров с собственником.

Оценщик провел анализ предложений на рынке торгово-офисной недвижимости.

Объем доступных оценщику данных об объектах аналогах приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость (п.8 з ФСО № 3)»:

1. Стоимость объекта;
2. Общая площадь объекта капитального строительства и площадь земельного участка, относящаяся к данному аналогу;
3. Местоположение;
4. Фактическое использование;
5. Объем имущественных прав;
6. Условия продажи (предложение/ продажа);
7. Дата предложения;
8. Частично материалы стен (конструкций);
9. Наличие отдельного входа;
10. Этаж расположения;
11. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
12. Ограниченность доступа к объекту транспортная доступность, (расположение относительно красной линии).
13. Другое.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов. В расчетах Оценщик использовал лишь часть доступных ему объектов- аналогов.

Для определения рыночной стоимости из общей выборки оценщик выбрал объекты-аналоги наиболее сопоставимые по основным параметрам сравнения с оцениваемым объектом, с аналогичной коммерческой привлекательностью.

1. Аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка
2. Аналоги сопоставимы с объектом оценки по ценообразующим факторам.
3. Не брались аналоги в неудовлетворительном техническом состоянии.
4. Учитывалась при выборе аналогов для расчета ближайшее окружение объекта оценки.
5. Принималось к расчету местоположение (в том числе затрудненность доступа к объекту, выход на красную линию).

6. Не брались к расчету аналоги, расположенные в отдельно стоящем здании.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам проводится по следующей формуле (<http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>):

1 этап: Рассчитывается удельный вес аналога:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

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

1 этап: Для определения итоговой величины рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$Ac_{cp} = \sum_{i=1}^n (Ac_i^c * K)$$

где:

Ac_{cp} – рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

Ac_i^c – скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

K – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Аналог №1

elektrostal.cian.ru Продажа помещение свободного назначения 259м² просп. Ленина, 25, Электросталь, Московская область, мкр. Север...


Свободное назначение, 259 м²
Московская область, Электросталь, мкр. Северный, просп. Ленина, 25 [На карте](#)
Горьковское шоссе, 41 км от МКАД Носовикинское шоссе, 49 км от МКАД

8 500 000 Р
32 819 Р за м²
+7 964 538-75-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Агентство недвижимости
APP Агентство Регионального Развития
Документы проверены

Бизнес-центр «Симонов Плаза»
Аренда офиса от 30 м². Развитая инфраструктура. Паркинг. и. Автозаводская
+7 (495) 135-26-96
[Перейти на сайт](#)



10 фото

259 м² Площадь
-1 из 4 Этаж
Свободно Помещение

Плюсы:

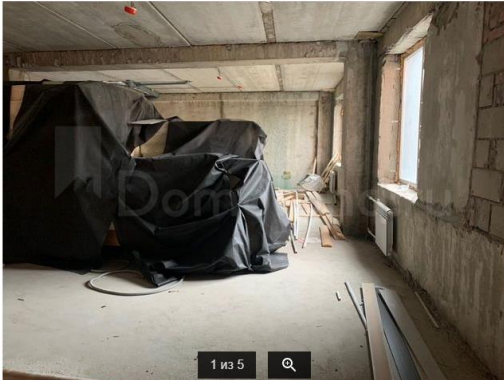
- Центральная улица города;
- Первая линия;
- Высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- парковка со двора;
- возможность разгрузки со двора
- Свой санузел;
- центральное отопление.
- место под рекламную вывеску

Аналог №2

www.domofond.ru Купить коммерческую недвижимость в городе Электросталь, продажа коммерческой недвижимости : Domofond

2 400 000 Р **+** Коммерческая недвижимость, 49.7 м²
Московская область, Электросталь, Комсомольская улица, 1, Электросталь, Московская область
Машиностроитель 1.1 км

В избранное
[Получать похожие объявления](#)



Банк "ЗЕНИТ" (ПАО) - реализация залогового имущества
Размещает объявления: 7 лет 5 мес.
Всего за 3 месяца: 52
+79856779247
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.
[Написать владельцу объявления](#)

1 из 5

Коммерческая недвижимость, 49.7 м²

Продается помещение свободного назначения 49,7 м2 по адресу: г. Электросталь, ул. Комсомольская, 1 в новом БЦ Янтарь. Помещение расположено на 3 этаже, витражное остекление. Помещение без отделки. В наличии помещения другой площади. Прямая продажа от собственника!
На первом этаже расположены магазины, на 4-5 этажах гостиница, с 6-9 этажи апартаменты, что обеспечивает высокую проходимость покупателей. В Бизнес-центре имеется собственная территория для парковки транспорта. Здание охраняется, новые лифты, эскалаторы, установлено видеонаблюдение. Отличная транспортная доступность.

Аналог №3

www.avito.ru Свободного назначения, 70 м² в Электростали | Продажа коммерческой недвижимости в Эле

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Электросталь · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Свободного назначения, 70 м²

3 878 000 Р ▾
55 400 Р за м²

Добавить в избранное Добавить заметку 22 апреля в 01:40

8 958 742-88-88

Написать сообщение

Вероника
Компания
На Avito с марта 2011
Завершено 18 объявлений
Реквизиты проверены

25 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1

[Показать карту ▾](#)

Описание

Продаются просторные помещения свободного назначения в г Электросталь по ул Комсомольская д 1 в новом БЦ Янтарь, расположенные на 3этаже. БЦ- отдельно стоящее здание со всеми центральными коммуникациями, возведен в 2019г. Общая площадь 70кв.м. Высота потолков 3,3м. Кадастровый № 50:46:0060406:249. Первая линия, хороший автомобильный и пешеходный трафик (густонаселенный, современный и востребованный жилой район). ЖК оборудован видеонаблюдением, системой пожаротушения, звукоповещением, службой охраны, установлены два бесшумных скоростных лифта (грузовой и пассажирский), эскалаторы. В продаже большой выбор помещений на различных этажах с разными параметрами и интересными планировками. Территория огорожена, установлено видеонаблюдение, собственная парковка. На первом этаже расположены магазины и торговые точки, на 2 этаже - кафе-бар, спортивные секции, 3 этаж офисные помещения, 4 этаж гостиничный комплекс, с 5 этажа апартаменты, что обеспечивает высокую проходимость покупателей. Хорошее транспортное сообщение с Москвой, от МКАД 35км по Горьковскому, Носовихинскому или шоссе Энтузиастов, 7 минут пешком от ж/д платформы Машиностроитель. Напротив БЦ детсады, лицей, школа, магазины, ледовый дворец, теннисные корты, бассейн, поликлиника.


Аналог №5

← ⓘ ↻ 🏠 www.avito.ru Свободного назначения, 63.9 м² в Электростали | Продажа коммерческой недвижимости в Эл...

Электросталь · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Свободного назначения, 63.9 м² **4 900 000 Р** ▾
76 682 Р за м²

Сегодня в 10:44



8 965 435-52-40

[Написать сообщение](#)
Онлайн

Пользователь
Частное лицо
Завершено 20 объявлений

№ 2334575149, 📞 932 (+3)

Расположение

Московская область, Электросталь, ул. Захарченко, 6 [Показать карту ▾](#)

Описание

В продаже помещение свободного назначения, общей площадью 63,7 кв.м., по адресу:

г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 6.

Первая линия, цокольный этаж жилого дома, отдельный вход, новый микрорайон города, парковка у дома. Под любой вид деятельности. Рядом находится ж/д платформа "Машиностроитель".

Электричество (мощность -10 кВт). Холодное и горячее водоснабжение, пожарно-охранная сигнализация. Отопление.

Возможен обмен на следующие виды спецтехники: экскаватор, бульдозер, грузовая машина.

Таблица 14

Описание объектов – аналогов для коммерческой недвижимости

Описание объекта	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://elektrostal.cian.ru/sale	https://www.dofond.ru	https://avito.ru	https://avito.ru
Стоимость предложения, руб.	Руб.		8 500 000	2 400 000	3 878 000	4 900 000
Площадь	Кв.м.	338,6	259	49,7	70	63,9
		178,6				
		69,2				
Вид сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки)	28.04.2022г.		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1		Московская область, Электросталь, мкр. Северный, просп. Ленина, 25	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, Электросталь, ул. Захарченко, 6

Этаж расположения	цокольный	цокольный	цокольный	3	цокольный
Имущественные права помещения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Уровень внутренней отделки	Среднее/без отделки	Хорошее/улучшенная отделка	Хорошее/без отделки	Хорошее/улучшенная отделка	Хорошее/без отделки
Внутренние инженерные коммуникации	подключены	подключены	подключены	подключены	подключены

Описание поправок

1.Корректировка на «уторговывание».

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о реальных сделках с недвижимостью фактически не доступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на такие объекты. Эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о купле-продаже недвижимости между продавцом и покупателем.

Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг, но в большинстве случаев она не превышает 20%. Согласно "Справочнику оценщика-2020г." (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2020 г., стр. 138) диапазон скидки на торг в доверительном интервале составляет от 10% до 11,5%. В рамках данного отчета принято максимальное значение в размере 11,5%.

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 80

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%

2.Корректировка на переданные права на недвижимость.

Сделки купли-продажи оцениваемого и аналогичных объектов предполагают полный переход права собственности без ограничений, поэтому внесение корректировки по этому элементу сравнения не требуется.

3.Корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.

Сделки купли-продажи оцениваемого и аналогичных объектов предполагают расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, поэтому корректировка не вводится.

4.Корректировка на условия продажи (чистота сделки).

Предполагается, что объект оценки и объекты-аналоги будут реализованы в чисто рыночных условиях сделки, поэтому корректировка не вводится.

5. Корректировка на дату продажи.

Так как даты публичной оферты (предложения на рынке) сравнимых объектов и дата оценки объекта сопоставимы, то корректировка не вводится.

6.Корректировка на площадь

Чем больше общая площадь нежилого здания, тем дешевле стоимость его удельного показателя (1 м²). Этот эффект аналогичен возникновению оптовой скидки. Для определения размера поправки на площадь (масштаб) экспертом использовались значения, учитывающие отношение диапазона площадей, в который входит объект оценки, к диапазону площадей, в который входит каждый из объектов-аналогов.

7. Корректировка на местоположение.

На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы как размер населенного пункта, активность инвестиций, местоположение в населенном пункте, удобство местоположения. При внесении поправок на местоположение оценщиками был применен экспертный метод расчета поправок.

8. Корректировка на физические характеристики

В объявлениях о продаже объектов-аналогов не содержится сведений о физическом состоянии зданий. Вместе с тем, наиболее типичным для большинства объектов недвижимости исследуемого сегмента, является хорошее состояние (не требующее ремонта). Таким образом, различие между физическими состояниями объекта оценки и зданий, в которых расположены объекты-аналоги, оценщиком не выявлено, поэтому поправка не применялась.

9.Корректировка на внутреннюю отделку.

Отделка объекта оценки имеет рабочее состояние, со стандартной отделкой.

Техническое состояние недвижимости можно условно разделить на следующие уровни:

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м
Таблица 76

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

* Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода» (Том I) / Под ред. Л.А.Лейфера. – Нижний Новгород, 2020, табл. 70, стр.122

10.Корректировка на физическое состояние

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 69

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,74	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

11.Корректировка на этаж расположения. Объект оценки расположен на 7 и 9 этаже.

**Корректирующие коэффициенты на этаж
расположения для цен и арендных ставок объектов
офисно-торгового назначения, расположенных в
городах с различной численностью**

Таблица 52

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

* Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода» (Том I) / Под ред. Л.А.Лейфера. – Нижний Новгород, 2020, табл. 103, стр.52

Таблица 15

Расчет стоимости помещения в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с НДС, руб.		8500000	2400000	3878000	4900000
Площадь, кв. м.	338,6	259	49,7	70	63,9
	178,6				
	69,2				
Корректировка на НДС – 20%		1 416 667	400 000	646 333	816 667
Цена предложения без НДС, руб.		7 083 333	2 000 000	3 231 667	4 083 333
Цена предложения без НДС, руб./кв. м.		27 349	40 241	46 167	63 902
Величина корректировки на уторгование		11,5%	11,5%	11,5%	11,5%

Скорректированная цена 1 м2 , руб.		24 204	35 614	40 858	56 553
Дата предложения (продажи)	28.04.2022г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Условия финансирования и продажи	Рыночные, прямая продажа	Рыночные, прямая продажа	Рыночные, прямая продажа	Рыночные, прямая продажа	Рыночные, прямая продажа
Величина корректировки на условия финансирования и продажи		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		24 204	35 614	40 858	56 553
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки на вид права		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		24 204	35 614	40 858	56 553
Местоположение	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, Электросталь, мкр. Северный, просп. Ленина, 25	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, Электросталь, ул. Захарченко, 6
Величина корректировки на местоположение		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		24 204	35 614	40 858	56 553
Транспортная доступность	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Величина корректировки на транспортную доступность		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		24 204	35 614	40 858	56 553
Уровень внутренней отделки	Среднее/без отделки	Хорошее/улучшенная отделка	Хорошее/без отделки	Хорошее/улучшенная отделка	Хорошее/без отделки
Величина корректировки на техническое состояние		-6180	0	-6180	0
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		18 024	35 614	34 678	56 553
Этаж расположения(основные помещения)	цокольный	цокольный	цокольный	3	цокольный
Величина корректировки на этаж расположения		1,00	0,89	0,89	1
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		18 024	31 696	30 863	56 553
Величина корректировки на физ.состояние		0,8	0,8	0,8	0,8
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		14 419	25 357	24 690	45 243

Количество корректировок			3	3	4	2
Значение весовых частей, доли ед.		1	0,235	0,235	0,176	0,353
Стоимость с учетом округления, руб./м²		30 000	3 393	5 966	4 357	15 968
Стоимость по сравнительному подходу с учетом округления, руб.	338,6	10 158 000				
	178,6	5 358 000				
	69,2	2 076 000				

VIII. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Согласование результатов производится с использованием методики ранжирования надёжности используемых методов оценки.

Данная методика согласования позволяет:

- количественно выразить надёжность отдельных результатов, полученных различными методами;
- используя весовые величины (G) в качестве весовых коэффициентов, вычислить итоговую стоимость объекта как средневзвешенную величину из стоимостей, полученных различными методами:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_i G_i) \quad \text{где} \quad \sum_{i=1}^n G_i = 1$$

n – количество используемых подходов к оценке;

C_i – стоимость объекта оценки, полученная с использованием i -го подходов к оценке;

G_i – весовая величина i -го подхода к оценке;

При этом, величины G_i определяются по формуле:

$$G_i = \frac{R_i}{\sum_{j=1}^n R_j},$$

где R_i – относительный ранг надёжности i -го подхода к оценке, выраженный в % по отношению к прочим подходам, при этом самому надёжному подходу присваивается величина ранга, равная 100%.

В условиях данной оценки оценщиком использовался один подход к оценке – сравнительный, следовательно. Тогда $R_{з/д} = 100\%$, $R_{з/д} = 0\%$, $R_c = 0\%$.

Определим коэффициенты весомости по вышеприведенной формуле:

$$G_c = 100 / (100+0+0) = 1,00,$$

$$G_z = 0, G_d = 0.$$

Расчеты по согласованию результатов оценки приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 16

Согласование результатов оценки

Объект оценки	Стоимость, полученная затратным подходом	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная сравнительным подходом	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная доходным подходом	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость. без НДС, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:665 площадью 338,6 кв.м	Подход не применялся	0,00	10 158 000	1	Подход не применялся	0	10 158 000

Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м	Подход не применялся	0,00	5 358 000	1	Подход не применялся	0	5 358 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:762 площадью 69,2 кв.м	Подход не применялся	0,00	2 076 000	1	Подход не применялся	0	2 076 000

IX. Заявление (сертификат) качества оценки

Мы данным сертификатом удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами Оценщика;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчёта, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговорённой цены;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, 4; стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности СРО РОО;
- расчётная стоимость признаётся действительной на дату оценки;
- вывод относительно установленной стоимости:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без НДС, рублей	Рыночная стоимость с НДС, рублей
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:665 площадью 338,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.02	10 158 000	12 189 600
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040	5 358 000	6 429 600
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:762 площадью 69,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.051	2 076 000	2 491 200

Оценщик ООО «МЦК «Триумф»



Гопченко Л.В.

Использованная литература

Законы и нормативные акты:

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Градостроительный Кодекс РФ.
4. Земельный Кодекс РФ.
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001г. №178-ФЗ; от 21.03.2002г. №31-ФЗ; от 14.11.2002г. №143-ФЗ; от 10.01.2003г. №15-ФЗ; от 27.02.2003г. №29-ФЗ; от 22.08.2004г. №122-ФЗ; от 05.01.2006г. №7-ФЗ; от 27.07.2006г. №157-ФЗ; от 05.02.2007г. №13-ФЗ; от 13.07.2007г. №129-ФЗ; от 24.07.2007г. №220-ФЗ),
6. Федеральный Закон «О залоге» № 2872 - 1 от 29.05.1992 г.,
7. Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Ми 122-ФЗ от 21.07.1997 г.,
8. Закон о торгово-промышленных палатах в Российской Федерации № 5340-1 от 7 июля 1993 г. (в редакции Федеральных законов от 19.05.1995 г. № 82-ФЗ, от 21.03.2002 г. № 31-ФЗ, от 08.12.2003 г. № 169-ФЗ, от 29.04.2008 . № 54-ФЗ),
9. Федеральный закон от 02.01.2000г. N 28-ФЗ, "О государственном земельном кадастре".
10. Федеральный закон от '8.06.2001г. N 78-ФЗ, "О землеустройстве".
- 11.Федеральный закон от 17.07.2001г. N 101-ФЗ, "О разграничении государственной собственности на землю".
12. Федеральный закон РФ от 26.12.95г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».
13. Федеральный закон РФ от 21.11.96г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете».
14. Приказ Минфина России от 28 августа 2014 года № 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов», вступил в силу 14.10.2014 г.

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611 (далее- ФСО-7).

Информационно- методическая литература:

1. «Методические рекомендации по оценке стоимости земли». Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол №1.
2. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)
4. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости, предназначенные для переоценки зданий и сооружений в различных отраслях,

5. Справочник «Строительные нормы и правила Российской Федерации. Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы ГЭСНр-2001»,
6. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН – 53-86 (р). Гражданстрой. Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. Москва 1986г.
7. «Единые нормы амортизационных отчислений по основным фондам», М.: «ПРИОР», 2001г.-128с.,
8. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденный Госстроем СССР 8 сентября 1964 г.

Научная литература и информационно- справочные материалы:

1. Таблицы для определения износа конструкций и элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий, //Интегрированные Консалтинговые Системы М., 2011 г
2. Бейлезон Ю. В. «Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений»
3. Фридман, Н. Ордужей. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М.: Изд- во «Дело», 1997.
4. «Оценка урбанизированных земель». Под редакцией В. А. Прорвича. - М.: ЗАО «Экономика», 2007.
5. Коростелев С. П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. - М.: Маросейка, 2009 г.,
6. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2018г» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.
7. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003г.
8. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. – Ростов - н/Д: Феникс, 2002г.,
9. Экономика недвижимости Учебное пособие /Под ред. Ресина В.И. - М., «Дело», 2000 г.,
10. Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости. //Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.: СПбГИЭУ, 2004г.
11. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003г., №1, с.2-7.
12. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15
13. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2002, №1, с.2-10,
14. Шаскольский А. Доклад «Согласование результатов в отчете об оценке», сделанный на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15-19 октября 2002 года.
16. Сайты сети Интернет (по тексту отчета)

И другая нормативная и информационно-справочная литература, принятая к обращению в Российской Федерации

Приложение



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 032-2012

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП-1 № 830266

Настоящий диплом выдан Голценко
Милиц Викторорбне
(фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 24 октября 2012 г. по 22 июня 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) АНО высшего
профессионального образования «Белгородский
университет кооперации, экономики и права»
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»
(наименование программы, доплатительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 20-04-2012 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Голценко
Милиц Викторорбны
(фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Город Белгород
Директор государственной
аттестационной комиссии
Григорьев
Директор (директор)

Государственный центр профессионального образования
и повышения квалификации
«Межрегиональный центр экспертиз и консалтинга «Триумф»
112323088
г. Белгород

Госзнак, МПР, Москва, 2011, «А»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Автономная некоммерческая организация
высшего образования
«БЕЛГОРОДСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ КООПЕРАЦИИ,
ЭКОНОМИКИ И ПРАВА»

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

312400924890

Документ о квалификации

Регистрационный номер
064/2015
Города
Белгород
Дата выдачи
24.09.2015 г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Гопченко Лилия Викторовна
в период с 07 сентября 2015 года по 24 сентября 2015 года
прошла(а) повышение квалификации в (на)
**АНО ВО «Белгородский университет кооперации,
экономики и права»**
по дополнительной профессиональной программе
**«Новое в нормативно-правовом регулировании
оценочной деятельности»**
в объеме 106 часов
за время обучения с/ауд(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка	
		зачтено	отлично
Обязательные дисциплины	72		
Дисциплины по выбору	32		
Итоговая аттестация	2		

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено

И.М.Белешкая
Е.В.Тимченко

Директор
Заведующий





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Гопченко Лилия Викторовна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 312004579348
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
10 августа 2012 года, регистрационный № 008126

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь



0002295 *

ООО «НТТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В А4792



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Гопченко Лилии Викторовны

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

о том, что Гопченко Лилия Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «10» августа 2012 г. за регистрационным номером 008126

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №015123-1 от 12.10.2018. Оценка недвижимости, действителен до 12.10.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 мая 2021 г.

Дата составления выписки 21 мая 2021 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков

(подпись)

В.В. Зюриков





ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-522-119017/21

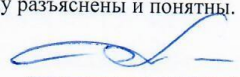
«22» ноября 2021г.

Белгородская область

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Межрегиональный центр экспертиз и консалтинга «Триумф»**
Юридический адрес: 308024, город Белгород, улица Горького дом 56А офис 34
ИНН 3123306717
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С **«23» ноября 2021 года по «22» ноября 2022 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей**.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **5 360,00 (Пять тысяч триста шестьдесят и 00/100) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«03» декабря 2021 года**.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«23» ноября 2015 года**.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и поняты.



Страхователь



Страховщик

1

**8. ОБЪЕКТ
СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском 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 Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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;

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила



Страхователь



Страховщик

2

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – Triumf31@bk.ru, со стороны Страховщика – filial@belgorod.ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – (4722) 41-49-49, со стороны Страховщика – 8 (4722) 26-59-55.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью
«Межрегиональный центр экспертиз и
консалтинга «Триумф»

От Страхователя:

Махонин Виталий Леонидович
Директор ООО «МЦК «Триумф»
На основании устава

МП



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Руденко Алексей Валентинович
Заместитель директора филиала
в Белгородской области
Дов. №7967863-522/21 от 16.01.2021г.
МП



Страхователь

Страховщик

3

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-522-119046/21

«24» ноября 2021г.

Белгородская область

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Гопченко Лилия Викторовна**
Паспорт: серия 1415 № 500491,
выдан отделением №1 ОУФМС России по Белгородской области в г.Белгороде
10.06.2015г.
Адрес регистрации: г.Белгород, бульвар Юности, д.37, кв.290
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «26» ноября 2021 года по «25» ноября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2 800,00 (Две тысячи восемьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «03» декабря 2021 года.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам,



Страхователь



Страховщик

возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	lilya81@bk.ru	filial@belgorod.ingos.ru
телефонная связь:	8-910-220-77-23	8 (4722) 26-59-55

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Гопченко Лилия Викторовна

От Страхователя:

Гопченко Лилия Викторовна

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Руденко Алексей Валентинович
Заместитель директора филиала
в Белгородской области
Дов. №7967863-522/21 от 16.01.2021

