

*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-535/22

«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: 13 сентября 2022 года

Дата составления отчета 14 сентября 2022 года

Белгород 2022г.

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 13.09.2022 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 указанным в настоящем письме датой оценки.

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 50:46:0060406:235, площадью 309,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.119	13 945 500	16 734 600
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:236 площадью 52,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.127	2 340 000	2 808 000
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:243 площадью 273,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.137	12 312 000	14 774 400

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.....	5
II	Задание на оценку.....	6
III	Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
IV	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
V	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», раздел II.....	11
	5.1. Применяемые стандарты оценки	11
	5.2. Термины и определения.....	12
VI	Процедура оценки.....	15
	6.1. Описание объекта оценки.....	15
	6.2. Анализ местоположения.....	19
	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).....	26
	6.6. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.....	38
	6.6.1. Затратный подход.....	38
	6.6.2. Доходный подход.....	40
	6.6.3. Сравнительный подход.....	41
VII	Расчет рыночной стоимости нежилого помещения сравнительным подходом.....	44
VIII	Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.....	54
IX	Заявление (сертификат) качества оценки	56
	Список использованной литературы.....	57
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	

I. Основные факты и выводы

Оценка проведена на основании договора №220/22 от 14.04.2022 года, заключенным 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 50:46:0060406:235 площадью 309,9 кв.м.	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.119
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:236 площадью 52,0 кв.м.	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.127
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:243 площадью 273,6 кв.м.	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.137

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 50:46:0060406:235 площадью 309,9 кв.м.	13 945 500	Не применялся	Не применялся	13 945 500
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:236 площадью 52,0 кв.м.	2 340 000	Не применялся	Не применялся	2 340 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:243 площадью 273,6 кв.м.	12 312 000	Не применялся	Не применялся	12 312 000

В процессе оценки Оценщик обоснованно отказался от применения затратного 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 13.09.2022 года с учетом округления может составлять:

Таблица 3.

Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости руб. (без учета НДС)
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:235 площадью 309,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.119	13 945 500
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:236 площадью 52,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.127	2 340 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:243 площадью 273,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.137	12 312 000

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 50:46:0060406:235 площадью 309,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.119; 2. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:236 площадью 52,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.127; 3. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:243 площадью 273,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.137.
Дата составления и номер отчета	Отчет № ОЦ-535/22 от 14 сентября 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)	13.09.2022 года «Датой проведения оценки является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта»
Дата осмотра	17 апреля 2022 года, повторный осмотр 01.09.2022г.
Срок проведения оценки (период, в течение которого выполнялся отчет)	с 13.09.2022г. по 14.09.2022г.
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, за исключением указанных в разделе «обременения и ограничения» .
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

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) №2 «Цель оценки и виды стоимости» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298)	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".
Применяемые стандарты оценки (ФСО № 3, п.86)	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;
Обоснование использования стандартов при проведении оценки	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>
Допущения и ограничения	См. п. 1.4 настоящего Отчета
Сведения об обременениях и ограничениях прав	Существенным условием заключения договора купли-продажи, в отношении каждого из помещений, является обязанность Покупателя, после перехода права собственности на помещение, осуществляя владение, пользование, распоряжение данным помещением, предоставить бессрочный, свободный, беспрепятственный и безвозмездный* доступ (проход/ провоз товара) через свою территорию (Помещение Покупателя) шириной 1,5 м. другим собственникам (и их клиентам, неограниченному количеству лиц) к примыкающим к Помещению Покупателя - помещениям (в том числе в случае их разделения или иного преобразования) . Данное условие распространяется как на Покупателя, так и на последующих собственников Помещения/-ий Покупателя, даже в случае разделения или выделения отдельных помещений из Помещения Покупателя. * После определения границ проходов и расчета площади проходов, Покупатель помещения вправе передать сведения о местонахождении проходов и их площади в Управляющую компанию для обслуживания с начислением, выставлением счетов и взысканием оплаты по тарифам, установленным для мест общего пользования

-Нежилые помещения находятся на земельном участке, расположенном по адресу: Московская обл., г. Электросталь, уд. Комсомольская, д. 1, площадью 7 714 +\31 кв.м, вид разрешенного использования: для реконструкции 8-этажного здания незавершенной строительством поликлиники под торгово-офисный центр из состава земель населенных пунктов; кадастровый номер 50:46:0060406:16, который предоставлен Продавцу в аренду по договору аренды №2476 от 07.12.2012г. сроком на 25 лет, с даты государственной регистрации договора. Договор аренды зарегистрирован 21.03.2013г. за № 5-50-46/012/2013-98 (далее по тексту – «Договор аренды ЗУ»).

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, помещение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Таким образом, к Покупателю, с момента перехода права собственности на Объект переходят права и обязанности по Договору аренды ЗУ.

III. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 5.

3.1. Сведения о заказчике	
<i>Наименование</i>	ООО «Авангард-Консалтинг»
<i>ОГРН</i>	5147746447019
<i>ИНН/КПП</i>	7716791927/771601001
<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 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (г. Москва, 1-й Басманный пер., 2а); http://sraroo.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 неправомочных 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

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

16. 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».

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

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

19. 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.

20. 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.

21. 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.

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

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

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 50:46:0060406:235 общей площадью 309,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 119, частично (площадью 31,0 кв. м), передано в краткосрочную аренду по договору № А20/10/119-21 от 30.09.2021 г. со сроком аренды по 30.08.2022 г. По истечении срока, действие договора аренды продлено на 3 (три) месяца с 31.08.2022 г. по 30.11.2022 г. включительно.

Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:236 общей площадью 52,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 127, частично (площадью 28,0 кв. м), передано в краткосрочную аренду по договору № А28/07/127-22 от 04.07.2022 на период по 04.06.2023 г. включительно. В связи с заключением договоров аренды установлены дополнительные временные перегородки.

В оцениваемых помещениях имеются смещенные временные перегородки и отсутствуют некоторые не перегородки, отраженные в технической документации не задевающие несущие стены.

Существенным условием заключения договора купли-продажи, в отношении каждого из помещений, является обязанность Покупателя, после перехода права собственности на помещение, осуществляя владение, пользование, распоряжение данным помещением, предоставить бессрочный, свободный, беспрепятственный и безвозмездный* доступ (проход/ провоз товара) через свою территорию (Помещение Покупателя) шириной 1,5 м. другим собственникам (и их клиентам, неограниченному количеству лиц) к примыкающим к Помещению Покупателя - помещениям (в том числе в случае их разделения или иного преобразования). Данное условие распространяется как на Покупателя, так и на последующих собственников Помещения/-ий Покупателя, даже в случае разделения или выделения отдельных помещений из Помещения Покупателя.

* После определения границ проходов и расчета площади проходов, Покупатель помещения вправе передать сведения о местонахождении проходов и их площади в Управляющую компанию для обслуживания с начислением, выставлением счетов и взысканием оплаты по тарифам, установленным для мест общего пользования

-Нежилые помещения находятся на земельном участке, расположенном по адресу: Московская обл., г. Электросталь, уд. Комсомольская, д. 1, площадью 7 714 +\ -31 кв.м, вид разрешенного использования: для реконструкции 8-этажного здания незавершенной строительством поликлиники под торгово-офисный центр из состава земель населенных пунктов; кадастровый номер 50:46:0060406:16, который предоставлен Продавцу в аренду по договору аренды №2476 от 07.12.2012г. сроком на 25 лет, с даты государственной

регистрации договора. Договор аренды зарегистрирован 21.03.2013г. за № 5-50-46/012/2013-98 (далее по тексту – «Договор аренды ЗУ»).

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, помещение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Таким образом, к Покупателю, с момента перехода права собственности на Объект переходят права и обязанности по Договору аренды ЗУ.

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

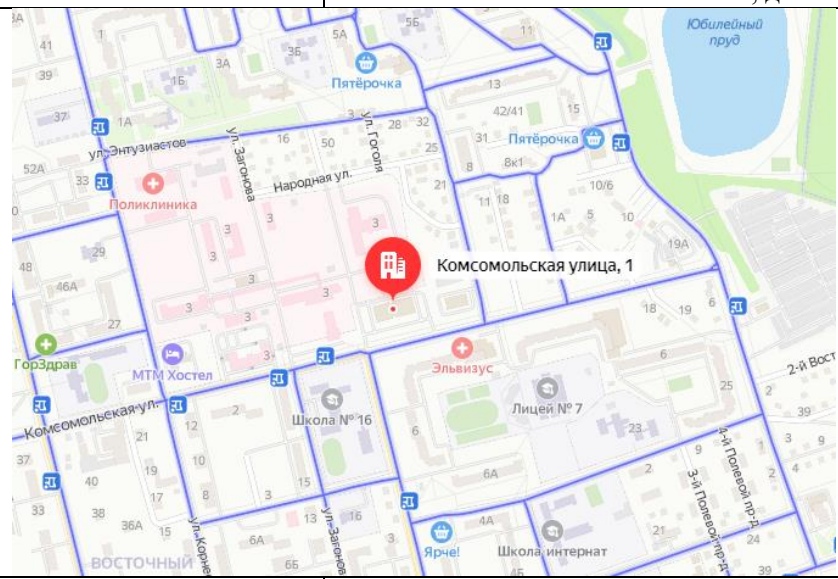
Информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

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.

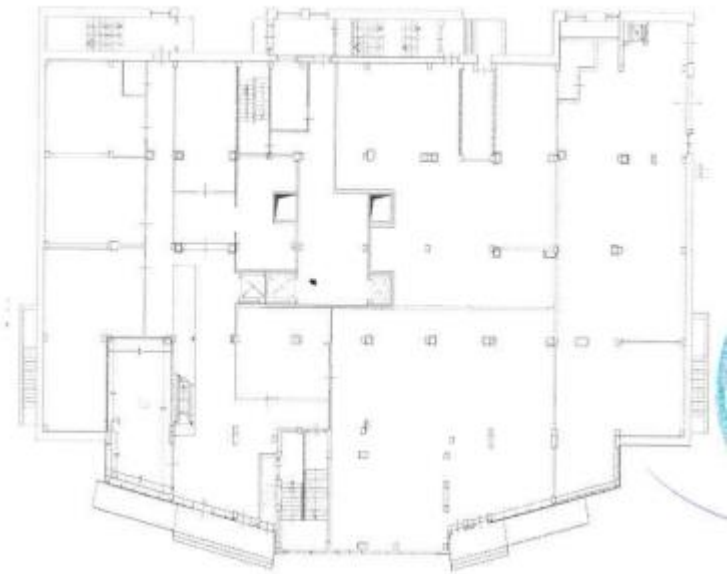
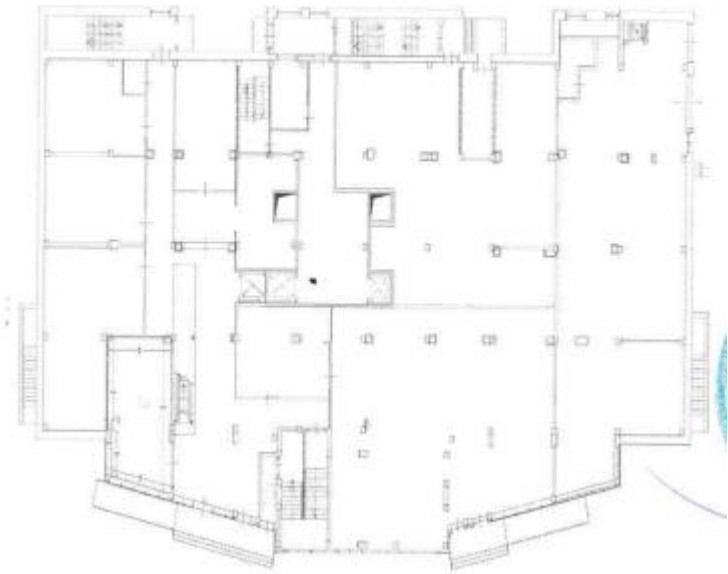
Таблица 6

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристики местоположения		
1	Адрес расположения	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1
		
2	Район расположения	Восточный, 1-я линия
3	Тип застройки окружения	Жилая и коммерческая недвижимость, а так же объекты социального назначения Прилегающая территория: Перед зданием выполнено благоустройство территории: асфальт. Парковочные места для автомобилей – организованная парковка

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).

4	Интенсивность движения транспорта	высокая
8	Транспортная доступность	средняя
9	Виды транспорта	Общественный транспорт
Общие характеристики зданий		
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:235, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.119		
1	Год постройки здания	2019г.
1.1.	Материал стен	монолит
2	Расположение	1 этаж
		
3	Назначение	нежилое
4	Общая площадь, кв.м.	309,9
4.1	Площадь основных помещений (по тех.плану), кв. м.	-
5	Техническое состояние	хорошее, улучшенная отделка
5.1.	Коммуникации	подведены
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:236, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.127		
1	Год постройки здания	2019г.
1.1.	Материал стен	монолит
2	Расположение	1 этаж

		
3	Назначение	нежилое
4	Общая площадь, кв.м.	52
4.1	Площадь основных помещений (по тех.плану), кв. м.	-
5	Техническое состояние	хорошее, улучшенная отделка
5.1.	Коммуникации	подведены
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:243, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.137		
1	Год постройки здания	2019г.
1.1.	Материал стен	монолит
2	Расположение	1 этаж
		
3	Назначение	нежилое
4	Общая площадь, кв.м.	273,6

4.1	Площадь основных помещений (по тех.плану), кв. м.	-
5	Техническое состояние	хорошее, улучшенная отделка
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.Электросталь. Местоположение объекта приведено на рисунках ниже.

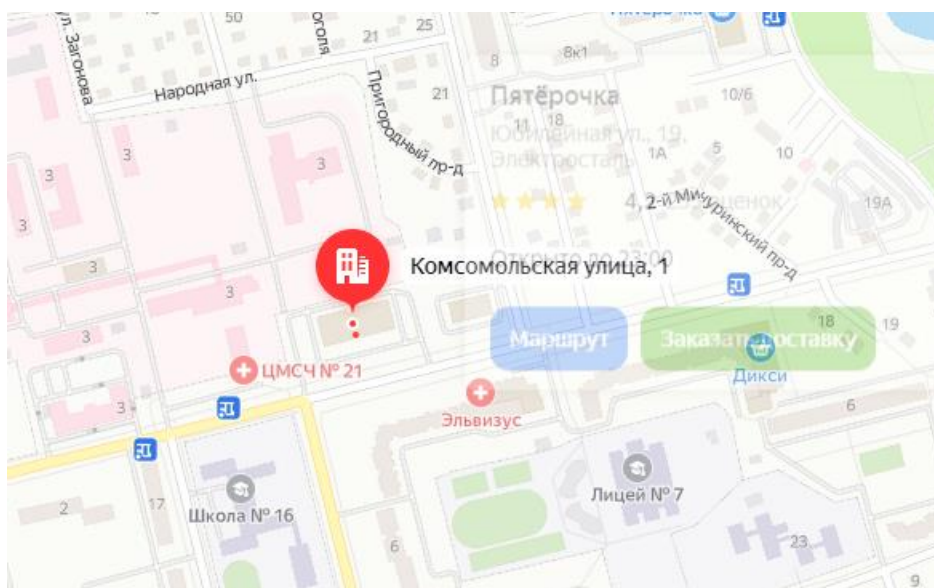
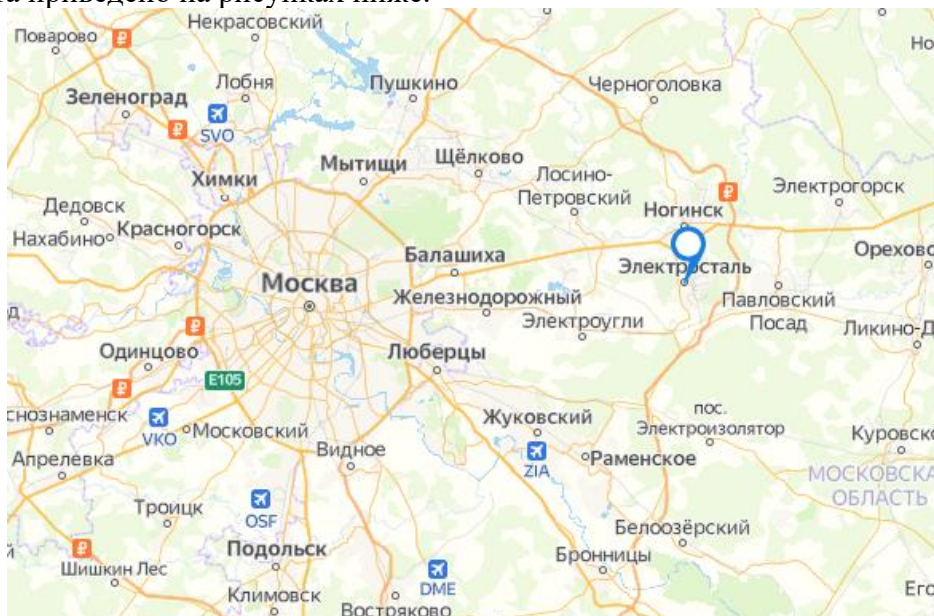


Рисунок 2. Местоположение объекта

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 ликвидности³	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

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
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	
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	$ВЛ = f(Стоимость предложения)$

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.

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

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 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

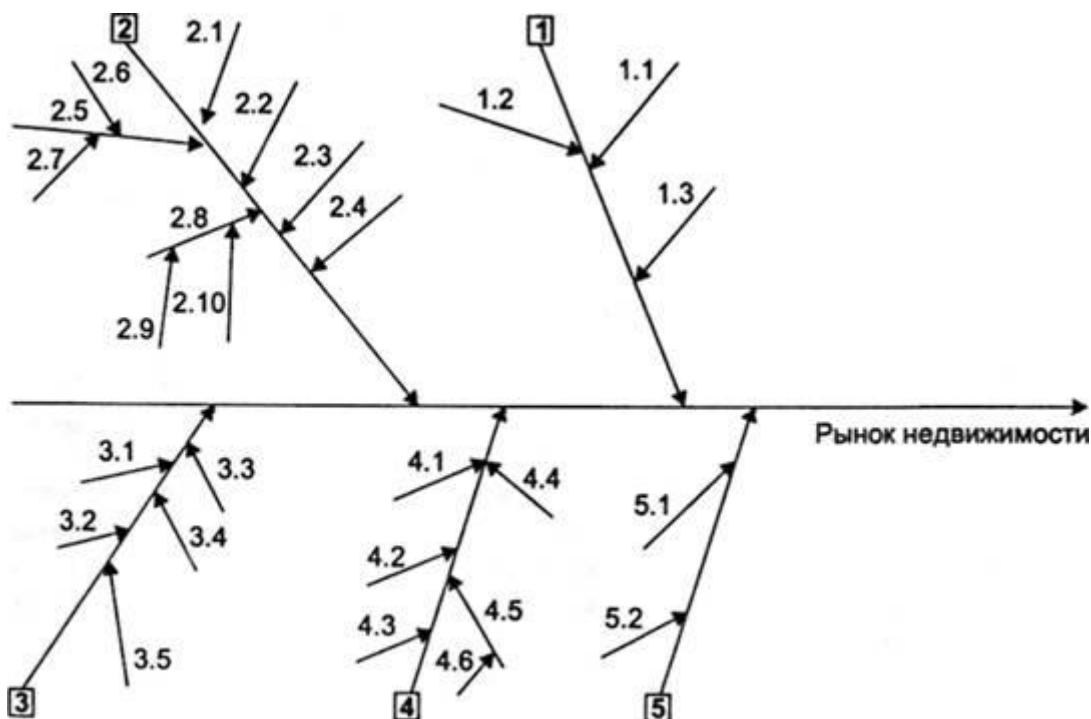


Рисунок 5. Причинно-следственные взаимосвязи между факторами, воздействующими на рынок недвижимости

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. Общеэкономическая 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.

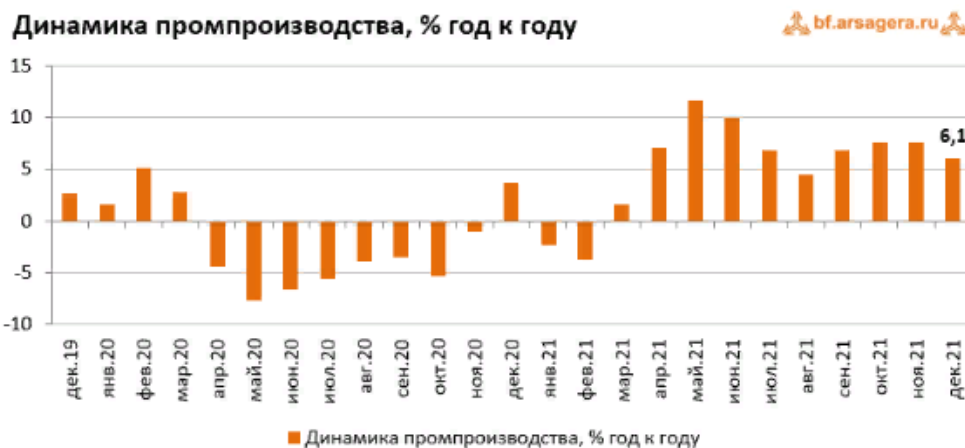
Как видно на рис., решающая роль принадлежит макроэкономическим факторам: политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости, приносящей доход, определяется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

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
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

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

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), «Обрабатывающие 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 сохранились 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%).

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

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.

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»

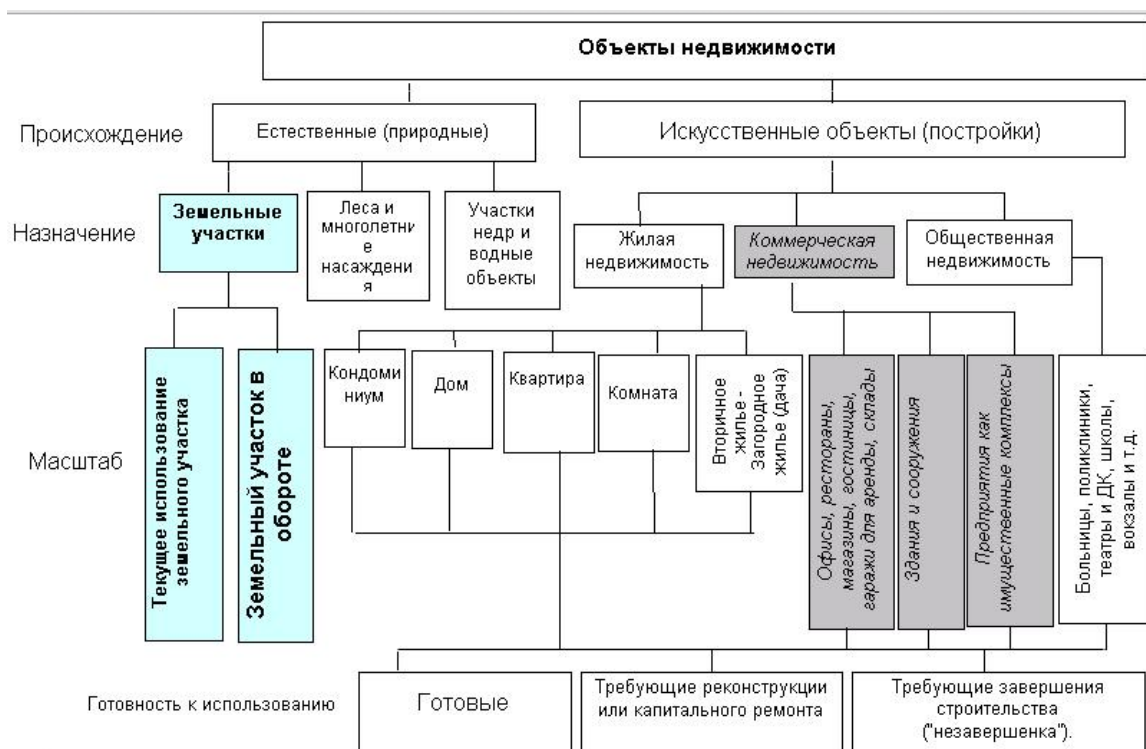


Рисунок 3⁹. Объекты недвижимости

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

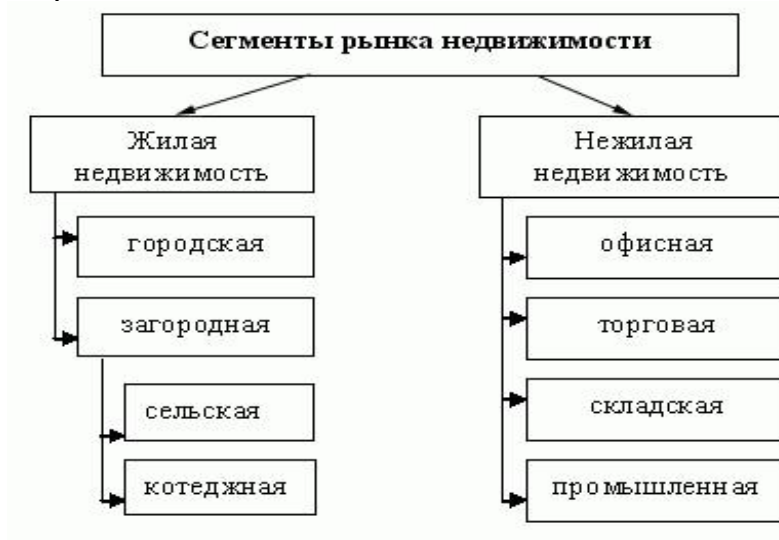


Рисунок 4. Сегменты рынка недвижимости

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/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_70_m_2418709285	Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1	70	3 500 000	50 000
2	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_68.4_m_2253541503	Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1	68,4	3 300 000	48 246
3	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2450397305	Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1	120	2 000 000	16 667
4	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_78.7_m_2334642784	г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 6.	78.7	6 000 000	76 239
5	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_208.9_m_2253748721	Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1	208,9	6 500 000	31 115
6	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_49.7_m_2253111946	Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1	49,7	2 400 000	48 290
7	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_46_m_2253057340	Московская область, Электросталь, ул. Захарченко, 6	46	2 800 000	60 870
8	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_70_m_2418709285	Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1	70	3 878 000	55 400
9	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/272428625/	Московская область, Электросталь, мкр. Северный, просп. Ленина, 25	259	8 500 000	32 819
	Минимальное				16 667
	Среднее				46 627
	Максимальное				76 239

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 16 667 руб./кв. м до 76 239 руб./кв.м.** Среднее значение по выборке оставляет **46 627 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, имеющихся данных 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 встроенные 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, отраженная в объявлениях актуальна на дату оценки, что подтверждено в ходе телефонных переговоров с собственником.

Оценщик провел анализ предложений на рынке оторгово-фисной недвижимости.

Объем доступных оценщику данных об объектах аналогах приведен раздела «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


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

Электросталь · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 70 м²

3 500 000 ₽ ▼
50 000 ₽ за м²

[♥ Добавить в избранное](#) [☰ Сравнить](#) [📌 Добавить заметку](#)



8 958 465-21-44

[Написать сообщение](#)

Риелторское Агентство VIK GROUP Недвижимость
Компания
На Авито с марта 2011 🏆
Завершено 29 объявлений
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Вероника

[Спросите у продавца](#)

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 70 м²

Этаж: 3

Высота потолков: 3.3 м

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

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 3-м этаже. БЦ — отдельно стоящее здание со всеми центральными коммуникациями, возведено в 2019 г. Общая площадь 70 кв. м. Высота потолков 3,3 м. 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


Аналог №2

www.avito.ru Свободного назначения, 68.4 м² в Электростали | Продажа коммерческой недвижимости в Электростали

Свободного назначения, 68.4 м²


3 300 000 Р ▾
48 246 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 985 677-92-47

[Написать сообщение](#)

Банк "ЗЕНИТ" (ПАО) - реализация залогового имущества 
Компания
На Авито с декабря 2014 🏆
Завершено 221 объявление
[Реквизиты проверены](#)

Контактное лицо
Павленко Елена

Спросите у продавца

[Ещё вопросы?](#) [Позвоните мне?](#)

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 68.4 м²

Этаж: 2

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1

[Показать карту](#) ▾

Описание

Продается помещение свободного назначения 68,4 м2 по адресу: г. Электросталь, ул. Комсомольская, 1 в новом БЦ Янтарь. Помещение имеет отличное расположение рядом со входом на 2 этаже. Помещение с отделкой. 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, 46 м² в Электростали | Продажа коммерческой недвижимости в Элек

Электросталь · ... · Продам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 46 м²


2 800 000 Р ▾
60 870 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 985 677-92-47

[Написать сообщение](#)

Банк "ЗЕНИТ" (ПАО) - реализация залогового имущества 
Компания
На Авито с декабря 2014 🏆
Завершено 221 объявление
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Павленко Елена

Спросите у продавца
[Есть вопросы?](#) [Позвоните мне?](#)

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 46 м²

Этаж: 3

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1

[Показать карту ▾](#)

Описание

Продается помещение свободного назначения 46 м2 по адресу: г. Электросталь, ул. Комсомольская, 1 в новом БЦ Янтарь. Помещение расположено на 3 этаже.

Помещение с отделкой! 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 №4

www.avito.ru Свободного назначения, 208,9 м² в Электростали | Продажа коммерческой недвижимости в Электростали

Электросталь - Продам - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 208.9 м² **6 500 000 Р** 31 115 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 985 677-92-47

[Написать сообщение](#)

Банк "ЗЕНИТ" (ПАО) - реализация залогового имущества ЗЕНИТ
Компания
На Авито с декабря 2014 🌟
Завершено 221 объявление
[Реквизиты проверены](#)

Контактное лицо
Павленко Елена Ак Чтс раз

Спросите у продавца

Расположение

Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1 [Показать карту](#)

Описание

Продается помещение свободного назначения 208,9 м2 по адресу: г. Электросталь, ул. Комсомольская, 1 в новом БЦ Янтарь. Помещение расположено на 2 этаже. Помещение частично 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.

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://avito.ru	https://avito.ru	https://avito.ru	https://avito.ru
Стоимость предложения, руб.	Руб.		3 500 000	3 300 000	2 800 000	6 500 000
Площадь	Кв.м.	309,9	70	68,4	46	208,9
		52				
		273,6				

Вид сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки)	13.09.2022г.	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, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1
Этаж расположения	1	3	2	3	2
Имущественные права помещения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Уровень внутренней отделки	Хорошее/улучшенная отделка	Хорошее/улучшенная отделка	Хорошее/улучшенная отделка	Хорошее/улучшенная отделка	Хорошее/улучшенная отделка
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 расширенном интервале составляет от 5,9% до 15,6%. В рамках данного отчета принято минимальное значение в размере 5,9%.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 81

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%

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 этаж расположения. Объект оценки расположен на 1м этаже.

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

Таблица 52

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		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.		3 500 000	3 300 000	2 800 000	6 500 000
Площадь, кв. м.	309,9	70	68,4	46	208,9
	52				
	273,6				
Корректировка на НДС – 20%		583 333	550 000	466 667	1 083 333
Цена предложения без НДС, руб.		2 916 667	2 750 000	2 333 333	5 416 667
Цена предложения без НДС, руб./кв. м.		41 667	40 205	50 725	25 929
Величина корректировки на уторгование		5,9%	5,9%	5,9%	5,9%

Скорректированная цена 1 м2 , руб.		39 208	37 833	47 732	24 400
Дата предложения (продажи)	13.09.2022г	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.		39 208	37 833	47 732	24 400
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.		39 208	37 833	47 732	24 400
Местоположение	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1
Величина корректировки на местоположение		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		39 208	37 833	47 732	24 400
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.		39 208	37 833	47 732	24 400
Уровень внутренней отделки	Хорошее/улучшенная отделка	Хорошее/улучшенная отделка	Хорошее/улучшенная отделка	Хорошее/улучшенная отделка	Хорошее/улучшенная отделка
Величина корректировки на техническое состояние		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		39 208	37 833	47 732	24 400
Этаж расположения(основные помещения)	1	3	2	3	2
Величина корректировки на этаж расположения		1,22	1,22	1,22	1,22
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		47 834	46 156	58 233	29 768
Количество корректировок		3	3	3	3
Значение весовых частей, доли ед.	1	0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость с учетом округления, руб./м²	45 000	11 959	11 539	14 558	7 442
Стоимость по сравнению	309,9	13 945 500			

ному подходу с учетом округления, руб.	52	2 340 000		
	273,6	12 312 000		

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 $R_{з/д} = 100\%$, $R_{з/д} = 0\%$, $R_{с} = 0\%$.

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.

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 50:46:0060406:235 площадью 309,9 кв.м.	Подход не применялся	0,00	13 945 500	1	Подход не применялся	0	13 945 500
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:236 площадью 52,0 кв.м.	Подход не применялся	0,00	2 340 000	1	Подход не применялся	0	2 340 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:243 площадью 273,6 кв.м.	Подход не применялся	0,00	12 312 000	1	Подход не применялся	0	12 312 000

XI. 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 какой 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 50:46:0060406:235 площадью 309,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.119	13 945 500	16 734 600
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:236 площадью 52,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.127	2 340 000	2 808 000
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:243 площадью 273,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.137	12 312 000	14 774 400

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. Ордуэй. «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



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 27.04.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 13.04.2015 №ДКП-1

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Авангард-Консалтинг", ИНН: 7716791927, ОГРН: 5147746447019

Вид права: Собственность.

Кадастровый(условный) номер: 50:06:0000000:3489

Объект права: Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое здание №132/1 (объект незавершенного строительства) - поликлиника на 1600 посещений в смену, 8 - этажный, общая площадь 13137,9 кв. м, инв.№ 541:100-2195/1, лит. В, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, город Электросталь, ул.Комсомольская, д.1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 50:50/046-50/046/008/2015-3130/2



Государственный регистратор

Тышко М. Б.

(подпись, и.п.)

50:50/046-50/046/008/2015-3130/2

50-БА 113678

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
Помещения	
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>	
Дата подготовки технического плана: «18» октября 2019 г. (число, месяц, год)	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом 119.	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления: полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВАНГАРД-КОНСАЛТИНГ"	
основной государственный регистрационный номер: 5147746447019	
идентификационный номер налогоплательщика: 7716791927	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Числов Иван Викторович	
Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): -	
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 179-547-964 47	
Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр : 003, «31» января 2011 г.	
Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Ассоциация СРО "ОПКД"	
Контактный телефон: +7926163 1353	
Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: Ногинский район, город Ногинск, улица 3 Интернационала, 88, 57 naves2007@mail.ru	
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "Центр оценки собственности"	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: № 4, «15» октября 2019 г.	

Исходные данные								
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:								
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения			
1	2	3	4	5	6			
1	ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	21.08.2019	99/2019/2793 34318	Выписка из Росреестра выдан: Росреестр				
2	ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	01.01.2017	ЛМ-520И2- АР	Проектная документация выдан: ООО "Проектная организация "Линмарк"				
3	ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	17.07.2019	RU50-46- 13877-2019	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдан: Министерство жилищной политики Московской области				
4	ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	15.10.2019	б/н	Согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных выдан: собственник				
5	ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	27.04.2015	50-50/046- 50/046/008/2 015-3130/2	свидетельство о государственной регистрации права выдан: Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии (росреестр)				
6	ДОКУМЕНТЫ О ПРАВАХ, СДЕЛКАХ, ОГРАНИЧЕНИЯХ (ОБРЕМЕНЕНИЯХ)	03.12.2014	1	приказ выдан: ООО "Авангард- Консалтинг"				
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений								
1. Сведения о пунктах геодезической сети:								
№ п/п	Вид геодези- ческой сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования « ____ » _____ г.		
				X	Y	Сведения о состоянии		
						наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	-	-	-	-	-	-	-	-

Исходные данные			
2. Сведения об использованных средствах измерений			
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки
1	2	3	4
1	Bosch Dle 70	Заводской (серийный) номер прибора отсутствует	52, 28.02.2018

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	50:46:0060406
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	-
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	50:46:0000000:3489
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 144009, Московская область, город Электросталь, улица Комсомольская, дом 1, помещение 119
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	-

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м ² , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м ²	309.0		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	119		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме)	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-		

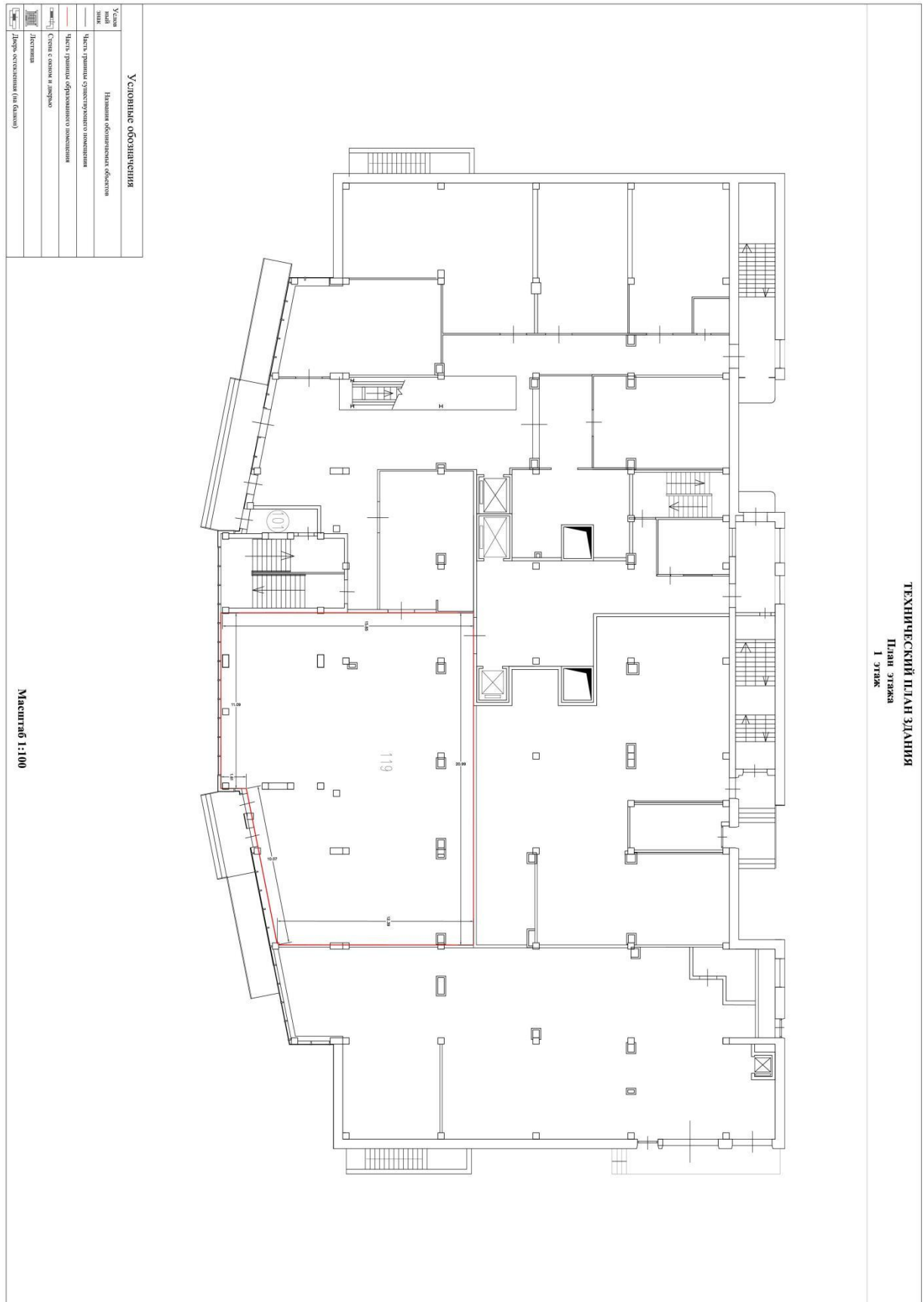
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Кадастровым инженером Числовым И.В. (СНИЛС 179-547-964 47) подготовлен технический план по постановке на кадастровый учет помещения, расположенного на 1 этаже здания, площадь 309,0 кв.м. Помещение принадлежит ООО "Авангард Консалтинг". От имени данного юридического лица выступает директор Куликов Олег Генрихович на основании приказа №1 от 03.12.2014г. Копия приказа а также всех учредительных документов на юр. лицо представлены а приложении. Постановка на учет произведена на основании Проектной документации №ЛМ-52И2-АР от 2017г.

Технический план подготовил кадастровый инженер Числов Иван Викторович, являющийся членом СРО КИ Ассоциация СРО "ОПКД" (дата вступления в СРО "31" января 2011 г. , уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 003). Сведения о СРО КИ Ассоциация СРО "ОПКД" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "14" августа 2017 г. N 29401).

Подпись и печать кадастрового инженера (при подготовке технического плана в форме бумажного документа): _____



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору № А20/10/119-21 аренды нежилого помещения
от 30 сентября 2021 года

Московская область, г. Электросталь

«01» октября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Авангард-Консалтинг», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Куликова Олега Генриховича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АИД», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Золотарева Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору № А20/10/119-21 аренды нежилого помещения от 30 сентября 2021 года (далее – Соглашение) о нижеследующем:

По обоюдному согласию Стороны решили внести следующие изменения в Договор №А20/10/119-21 аренды нежилого помещения от 30 сентября 2021 года (далее по тексту – Договор):

1. Пункт 1.1. Договора изложить в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор получает в аренду нежилое помещение общей площадью 120,0 (Сто двадцать целых ноль десятых) квадратных метров состоящее из части нежилого помещения № 119, кадастровый номер 50:46:0060406:235, общей площадью 31,0 (Тридцать одна целая ноль десятых) квадратных метров и части нежилого помещения № 135, кадастровый номер 50:46:0060406:238, общей площадью 89,0 (Восемьдесят девять целых ноль десятых) квадратных метров (далее по тексту договора — Помещение), расположенное на первом этаже нежилого здания по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, дом 1.

Размеры и границы арендуемого Помещения указаны в плане (заштрикованные участки), который является Приложением № 1 в настоящему договору».

2. Пункт 1.2. Договора изложить в следующей редакции:

«1.2. Право собственности на предоставляемые в аренду помещения принадлежит Арендодателю на основании:

- Нежилое помещения № 119, кадастровый номер 50:46:0060406:235 - Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-46-13877-2019 от 17.07.2019 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации №50:46:0060406:235-50/016/2019-1 от 07.11.2019 г.;
- Нежилое помещения № 135, кадастровый номер 50:46:0060406:238 - Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-46-13877-2019 от 17.07.2019 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации № 50:46:0060406:238-50/016/2019-1 от 06.11.2019 г.

3. Пункт 1.1. Приложения № 2 к Договору изложить в следующей редакции:

«1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор получает в аренду нежилое помещение общей площадью 120,0 (Сто двадцать целых ноль десятых) квадратных метров состоящее из части нежилого помещения № 119, кадастровый номер 50:46:0060406:235, общей площадью 31,0 (Тридцать одна целая ноль десятых) квадратных метров и части нежилого помещения № 135, кадастровый номер 50:46:0060406:238, общей площадью 89,0 (Восемьдесят девять целых ноль десятых) квадратных метров (далее по тексту договора — Помещение), расположенное на первом этаже нежилого здания по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, дом 1».

4. Все остальные условия Договора, не затронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

5. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания, составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и является неотъемлемой частью Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Директор ООО «Авангард-Консалтинг»


О.Г. Куликов



Арендатор:
Генеральный директор ООО «АИД»


А.С. Золотарев



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
07.11.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:46:0060406:235	
Номер кадастрового квартала:	50:46:0060406		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, г Электросталь, ул Комсомольская, д 1, пом 119		
Площадь, м²:	309,0		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:46:0000000:3489		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Авангард-Консалтинг"		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>		Пародовский А. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

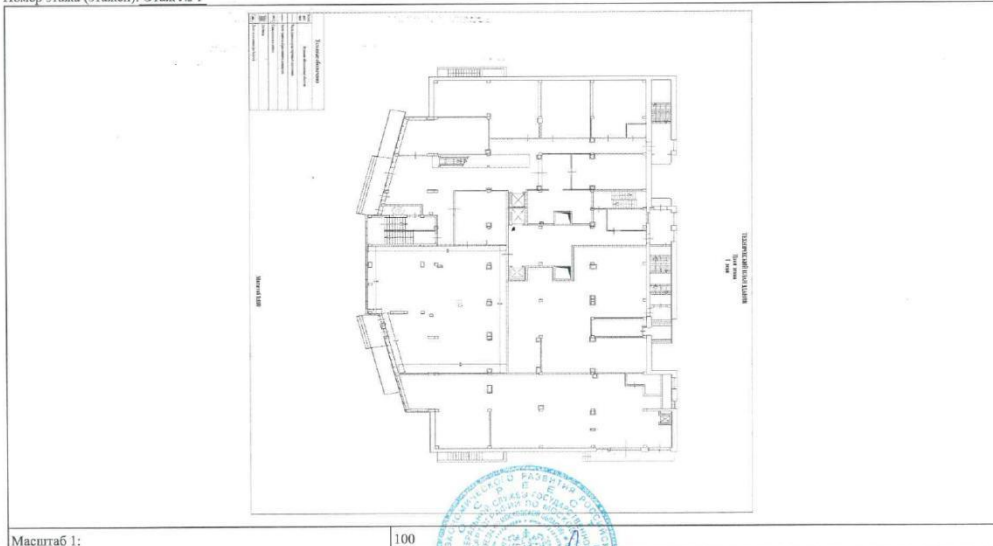
Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
07.11.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:46:0060406:235	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Авангард-Консалтинг", ИНН: 7716791927, ОГРН: 5147746447019		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:46:0060406:235-50/016/2019-1 от 07.11.2019		
3. Документы-основания:	3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.07.2019 №RU50-46-13877-2019; Договор аренды земельного участка от 07.12.2012 №2476, дата регистрации 21.03.2013, №50-50-46/012/2013-098		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>		Пародовский А. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>	

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(или объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
07.11.2019		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:46:0060406:235	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	100
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА (подпись заместителя начальника отдела)	Парадовский А. В. (инициалы, фамилия)

**ДОГОВОР № А20/10/119-21
аренды нежилого помещения**

Московская область. г. Электросталь

«30» сентября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Авангард-Консалтинг» (ООО «Авангард-Консалтинг», ОГРН 5147746447019, ИНН 7716791927), в лице директора Куликова Олега Генриховича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АИД» (ООО «АИД», ОГРН 1215000097872, ИНН 5031142685), в лице Генерального директора Золотарева Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор получает в аренду **часть нежилого помещения № 119, с кадастровым номером 50:46:0060406:235, общей площадью 120,0 (Сто двадцать целых ноль десятых) квадратных метров** (далее по тексту договора — Помещение), расположенное на первом этаже нежилого здания по адресу: **Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, дом 1.**

Размеры и границы арендуемого Помещения указаны в плане (заштрихованные участки), который является Приложением № 1 к настоящему договору.

1.2. Право собственности на предоставляемое в аренду Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации № 50:46:0060406:235-50/016/2019-1 от 07.11.2019 года.

1.3. Земельный участок, общей площадью 7714 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, кадастровый номер 50:46:0060406:16, под нежилым зданием, указанным в п.1.1. настоящего договора, находится у Арендодателя в долгосрочной аренде по Договору аренды земельного участка № 2476 от 07.12.2012 г., зарегистрированному в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.12.2012 г., номер регистрации: 50.

1.4. Передаваемое в аренду Помещение предоставляется Арендатору для организации кальянной.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать в пользование Арендатору указанное в п.1.1 договора нежилое помещение по Акту приема-передачи, в котором должно быть подробно указано его техническое состояние на момент его сдачи в аренду;

2.1.2. не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого помещения;

2.1.3. за свой счет производить капитальный ремонт нежилого здания, занимаемого Арендатором;

2.1.4. в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, оказывать необходимое содействие Арендатору по устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора;

2.1.5. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

2.1.6. обеспечить подачу электроэнергии к технологическому оборудованию Арендатора;

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Принять указанное в п.1.1 договора нежилое помещение по Акту приема-передачи;

2.2.2. использовать арендуемое помещение в целях, указанных в п.1.7. настоящего договора;

2.2.3. использовать арендуемое помещение, а также прилегающую к зданию территорию, обеспечивая при этом соблюдение санитарных норм и правил противопожарной безопасности;

2.2.4. обеспечить противопожарную безопасность помещения;

2.2.5. содержать арендуемое помещение в надлежащем техническом состоянии и за свой счет производить текущий ремонт;

2.2.6. в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы;

- 2.2.7. нести расходы по содержанию арендуемого помещения;
- 2.2.8. соблюдать правила внутреннего распорядка Арендодателя, которые могут периодически корректироваться им. Указанные правила касаются безопасности, использования мест общего пользования, входа и выхода из здания, использования оборудования и коммуникаций, рабочего времени, использования парковки и других моментов, касающихся общих интересов Арендаторов и Арендодателя;
- 2.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 дней, о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, и сдать нежилое помещение Арендодателю по Акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормального износа. Арендодатель подписывает Акт приема-передачи только при полном покрытии Арендатором всех его задолженностей перед Арендодателем и сторонними организациями, связанных с арендой указанного в п.1.1. настоящего договора нежилого помещения;
- 2.2.10. по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении, в 2 (двух) дневный срок с момента прекращения действия настоящего договора, передать Арендодателю по Акту приема-передачи нежилое помещение, включая все произведенные в нем перестройки, переделки и неотделимые улучшения;
- 2.2.11. Арендатор строго соблюдает и обеспечивает всеми сотрудниками Арендатора и посетителями действующего законодательства (включая, миграционное законодательство, законодательство о лицензировании и осуществлении коммерческой деятельности). Арендатор несет ответственность за получение и поддержание в силе любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения коммерческой деятельности Арендатора.

2.3. Арендатор вправе:

- 2.3.1. передавать арендуемое нежилое помещение, как в целом, так и частично в субаренду или пользование третьим лицам с письменного согласия Арендодателя;
- 2.3.2. производить любые отделимые и неотделимые улучшения, перепланировки и переоборудование арендуемого нежилого помещения с письменного согласия Арендодателя и при условии соблюдения правил противопожарной и иной безопасности. Необходимые для этого согласования и получение разрешений осуществляет Арендатор. Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок не подлежит возмещению Арендодателем.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату в размере 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС по ставке, определяемой действующим законодательством РФ о налогах и сборах.
- 3.2. В стоимость арендной платы не входит стоимость коммунальных, экологических и иных платежей, связанных с эксплуатацией Помещения.
- 3.3. Все виды коммунальных платежей (оплата электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения), а также иные платежи (услуги связи и др.), обеспечивающие функционирование и содержание Помещения, оплачиваются Арендатором самостоятельно организациям, оказывающим данные услуги или управляющей организации.
- 3.4. Арендатор уплачивает арендную плату путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в срок до 5-го числа текущего месяца аренды. Датой начала начисления арендной платы считается дата подписания Акта приема – передачи Помещения. Датой исполнения обязательства по оплате арендной платы является дата поступления денежных средств на счет банка Арендодателя.
- 3.5. На период подготовки арендуемого Помещения к эксплуатации, Арендодатель предоставляет Арендатору **арендные каникулы сроком до 01 ноября 2021 года.**

Под арендными каникулами Стороны договорились понимать период, необходимый Арендатору для осуществления своими силами ремонтно-отделочных работ, в течение которого арендная плата по настоящему договору Арендодателем не начисляется и Арендатором не уплачивается. Коммунальные и иные платежи, связанных с эксплуатацией Помещения, оплачивается Арендатором в порядке и на условиях, предусмотренном настоящим договором.

3.6. Обеспечительный взнос.

- 3.6.1. В качестве гарантии надлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему договору Арендатор обязан в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подписания

настоящего Договора перечислить Арендодателю Обеспечительный взнос в размере месячной арендной платы - 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей 00 копеек. Обеспечительный взнос удерживается Арендодателем без выплаты процентов Арендатору в качестве обеспечения выполнения Арендатором своих обязательств по настоящему договору.

3.6.2. Обеспечительный взнос засчитывается в счет оплаты арендной платы за последний месяц аренды.

3.6.3. В случае неуплаты и/или уплаты не в полном объеме в порядке и сроки, установленные настоящим договором предусмотренном настоящим договором Обеспечительного вноса, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора. Настоящий договор считается расторгнутым по истечении 7 (семи) календарных дней с момента направления уведомления, указанного в настоящем пункте.

3.6.4. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора по любой причине, непосредственно не предусмотренной настоящим Договором или законодательством РФ, Обеспечительный взнос удерживается Арендодателем в полном объеме в качестве штрафа.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

4.3. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности, но не более 10% от суммы долга.

4.4. Требование об уплате неустойки (пени) является правом, а не обязанностью стороны, права которой нарушены.

4.5. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора. Арендатор обязан самостоятельно осуществлять охрану своего имущества и арендуемого Помещения.

4.6. Арендодатель не несет ответственности за несоблюдение Арендатором, его сотрудниками, посетителями и контрагентами законодательства Российской Федерации (включая, среди прочего, законов и постановлений в отношении лицензирования и осуществления коммерческой деятельности, правил и положений по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности клиентов, противопожарной безопасности, природоохранных правил и общих правил общественного порядка, правил торговли, Закона РФ «О защите прав потребителей»).

4.7. Арендодатель не несет перед Арендатором никакой ответственности в случае, если неполучение Арендатором лицензии или разрешения повлекло за собой невозможность осуществления деятельности Арендатора в Помещении. Неполучение Арендатором лицензии или разрешения на осуществление деятельности в Помещении не может являться основанием для отказа Арендатора от исполнения Договора.

4.8. За нарушение Арендатором сроков возврата Помещения, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,1 (Ноль целых одна десятых) процентов от суммы ежемесячной величины арендной платы за каждый день просрочки возврата Помещения, но не более 10% суммы долга.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

5.1. Срок действия настоящего Договора составляет 11 (одиннадцать) месяцев с «30» сентября 2021 года по «31» августа 2022 года включительно.

5.2. При надлежащем исполнении своих обязанностей Арендатор по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров. При невозможности урегулирования разногласий в ходе переговоров, споры должны разрешаться в

претензионном порядке. Срок рассмотрения претензий -14 (Четырнадцать) календарных дней с даты получения.

6.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, запретительные действия властей и акты государственных органов, разрушение коммуникаций и энергоснабжения, взрывы, возникшие во время действия настоящего договора, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить. К обстоятельствам чрезвычайного характера не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов сторон, отсутствие у Арендатора необходимых денежных средств.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п.7.1, сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по данному договору.

7.3. Если сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п.7.2, то она обязана возместить второй стороне понесенные ею убытки.

7.4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п.7.1, срок выполнения стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.5. Если, наступившие обстоятельства, перечисленные в п.7.1 и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего договора.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор, путем письменного уведомления направленного в адрес другой Стороны. В этом случае Договор считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента отправления уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

8.2. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор без обращения в суд, предупредив Арендатора письменно не менее чем за 10 (Десять) дней до предполагаемой даты расторжения, в случае если Арендатор два или более раза допустил просрочку уплаты арендной платы.

8.3. Арендатор вправе расторгнуть настоящий договор аренды в одностороннем порядке, предупредив Арендодателя письменно не менее чем за 10 (Десять) дней до предполагаемой даты расторжения, в случаях:

- наличия существенных недостатков (дефектов) Помещения, препятствующих использованию по назначению;

- наличия препятствий со стороны Арендодателя в использовании Помещения по назначению.

8.4. Досрочное расторжении договора не освобождает Стороны от исполнения обязанностей, возникших до его расторжения.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все изменения, дополнения, приложения к Договору являются действительными только в том случае, если они совершены в письменном виде, подписаны Сторонами и скреплены печатями Сторон.

9.2. Любые письма, сообщения, требования и пр. по настоящему Договору считаются направленными надлежащим образом, если они направлены на адрес Стороны, указанный в ЕГРЮЛ, почтовым

отправлением с описью вложения. Указанные письма, сообщения, требования считаются полученными адресатом по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты отправления

9.3. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника арендуемого Помещения не являются основанием для пересмотра условий или расторжения настоящего договора.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации

9.5. Настоящий договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.6. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 - План этажа с выделенным на нем Помещением
- Приложение № 2 – Акт приема-передачи Помещения

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «Авангард-Консалтинг»

Адрес (место нахождения):

129344, г. Москва, ул. Енисейская, д.7,

корп. 3, этаж 3 ком. 9

ОГРН 5147746447019

ИНН 7716791927 КПП 771601001

Р/счёт: 40702810910000884558 в

АО «Тинькофф Банк»

Кор. счёт: 30101810145250000974

БИК: 044525974

Арендатор:

ООО «АИД»

Адрес (место нахождения):

144009, Московская область, г. Электросталь, ул.

Комсомольская, д. 1, пом. 119

ОГРН 1215000097872

ИНН 5031142685 КПП 503101001

Р/счёт 40702810201500104880

в Филиале Точка ПАО Банка «Финансовая

Корпорация Открытие»

К/счёт 30101810845250000999

БИК 044525999

Директор



О.Г. Куликов/

Генеральный директор



А.С. Золотарев/

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№ А20/10/119-21 от «30» сентября 2021 г.

План расположения Помещения
(первый этаж)



Арендодатель:
Директор ООО «Авангард-Консалтинг»



/О.Г. Куликов/

Арендатор
Генеральный директор ООО «АИД»



/С.С. Золотарев /

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№ А20/10/119-21 от «30» сентября 2021 г.

Акт приема-передачи Помещения

Московская область, г. Электросталь

«30» сентября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Авангард-Консалтинг» (ООО «Авангард-Консалтинг», ОГРН 5147746447019, ИНН 7716791927), в лице директора Куликова Олега Генриховича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АИД» (ООО «АИД», ОГРН 1215000097872, ИНН 5031142685), в лице Генерального директора Золотарева Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», составили Акт приема передачи нежилого помещения о нижеследующем:

1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор получает во временное владение и пользование (аренду) часть нежилого помещения № 119, с кадастровым номером 50:46:0060406:235, общей площадью 120,0 (Сто двадцать целых ноль десятых) квадратных метров (далее по тексту договора — Помещение), расположенное на первом этаже нежилого здания по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, дом 1.

2. На момент подписания настоящего Акта приема-передачи Помещения показания приборов учета электроэнергии: _____.

3. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания Акта приема-передачи Помещение соответствует требованиям, предъявляемым действующим законодательством к санитарной, пожарной, эксплуатационной и экологической безопасности зданий и сооружений.

4. При осмотре не обнаружено каких-либо недостатков, о которых не было сообщено Арендатору. Каких-либо претензий по качеству Арендатором при приемке заявлено не было. Ключи от Помещения переданы Арендатору в момент подписания настоящего Акта приема-передачи.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Директор ООО «Авангард-Консалтинг»



Ю.Г. Куликов/

Арендатор:
Генеральный директор ООО «АИД»



А.С. Золотарев/

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права) Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
07.11.2019			
Кадастровый номер:		50:46:0060406:236	
Номер кадастрового квартала:		50.46.0060406	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.10.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, г Электросталь, ул Комсомольская, д 1, пом 127	
Площадь, м²:		52.0	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		данные отсутствуют	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:46:0000000:3489	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Авангард-Консалтинг"	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>		Парадовский А. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах Раздел 2

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
07.11.2019			
Кадастровый номер:		50:46:0060406:236	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Авангард-Консалтинг", ИНН: 7716791927, ОГРН: 5147746447019		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:46:0060406:236-50/016/2019-1 от 07.11.2019		
3. Документы-основания:	3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.07.2019 №RU50-46-13877-2019; Договор аренды земельного участка от 07.12.2012 №2476, дата регистрации 21.03.2013, №50-50-46/012/2013-098		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>		Парадовский А. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>	



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
07.11.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:46:0060406:236	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	100	Парадовский А. В.
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА (полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

ОТЧЕТ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
НА ОСНОВАНИИ ИНФОРМАЦИИ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Кадастровый номер 50:46:0060406:243

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	50:46:0060406:243, присвоен 31.10.2019
Адрес	Московская область, г Электросталь, ул Комсомольская, д 1, пом 137
Площадь	273.6 кв.м
Кадастровая стоимость	4 521 346,70 руб.
Назначение	Нежилое помещение
Этаж	Этаж № 1
Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
Возражения в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют
Решение об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд	данные отсутствуют
Невозможность государственной регистрации без личного участия правообладателя	данные отсутствуют
Нерассмотренные правопритязания	данные отсутствуют
Запрос в ЕГРН	99/2022/452686222 от 02.03.2022, 99/2022/452686310 от 02.03.2022

Права владения

Правообладатель	Вид, номер и дата регистрации права	Ограничение в пользу	Сведения об ограничении
ООО "АВАНГАРД-КОНСАЛТИНГ"	Собственность, № 50:46:0060406:243-50/046/2019-2 от 01.11.2019	Не определено	Запрещение регистрации, регистрация 25.01.2022 'Выписка № 5914964520 из постановления № 129189718/5047(ИП № 91788/21/50047-ИП от 2021-09-23, возбужденный на основании ИД; № ФС 033096468 от 2021-

Правообладатель	Вид, номер и дата регистрации права	Ограничение в пользу	Сведения об ограничении
			03-11, выдавший орган: Электростальский городской суд) ' №129189718/5047 от 17.01.2022, Электростальское ГОСП

Сведения о переходе права владения

Правообладатель	Вид права	Дата и номер регистрации права	Дата, номер и основание перехода права
ООО "АВАНГАРД-КОНСАЛТИНГ"	Собственность	01.11.2019 №50:46:0060406:243-50/046/2019-2	—

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>01.11.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	50:46:0060406:243
Номер кадастрового квартала:	50:46:0060406
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г Электросталь, ул Комсомольская, д 1, пом 137
Площадь, м²:	273.6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:46:0000000:3489
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Авангард-Консалтинг"
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Штыков М. М. <small>(подпись, фамилия)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>01.11.2019</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	50:46:0060406:243
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Авангард-Консалтинг", ИНН: 7716791927, ОГРН: 5147746447019
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:46:0060406:243-50/046/2019-2 от 01.11.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 13.04.2015 №ДКП-1; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.07.2019 №RU50-46-13877-2019
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Штыков М. М. <small>(подпись, фамилия)</small>

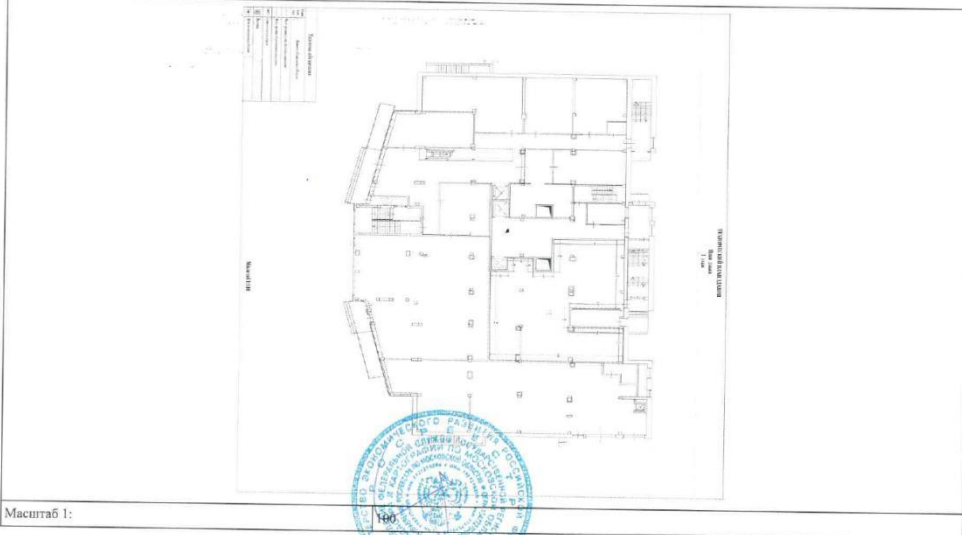


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(или объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
01.11.2019			
Кадастровый номер:		50:46:0060406:243	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Штыков М. М.
<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.	

ОТЧЕТ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
НА ОСНОВАНИИ ИНФОРМАЦИИ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Кадастровый номер 50:46:0060406:236

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	50:46:0060406:236, присвоен 30.10.2019
Адрес	Московская область, г Электросталь, ул Комсомольская, д 1, пом 127
Площадь	52 кв.м
Кадастровая стоимость	859 320,28 руб.
Назначение	Нежилое помещение
Этаж	Этаж № 1
Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
Возражения в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют
Решение об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд	данные отсутствуют
Невозможность государственной регистрации без личного участия правообладателя	данные отсутствуют
Нерассмотренные правопритязания	данные отсутствуют
Запрос в ЕГРН	99/2022/452686066 от 02.03.2022, 99/2022/452686220 от 02.03.2022

Права владения

Правообладатель	Вид, номер и дата регистрации права	Ограничение в пользу	Сведения об ограничении
ООО "АВАНГАРД-КОНСАЛТИНГ"	Собственность, № 50:46:0060406:236-50/016/2019-1 от 07.11.2019	Не определено	Запрещение регистрации, регистрация 25.01.2022 'Выписка № 5914964520 из постановления № 129189718/5047(ИП № 91788/21/50047-ИП от 2021-09-23, возбужденный на основании ИД; № ФС 033096468 от 2021-

Правообладатель	Вид, номер и дата регистрации права	Ограничение в пользу	Сведения об ограничении
			03-11, выдавший орган: Электростальский городской суд) ' №129189718/5047 от 17.01.2022, Электростальское ГОСП

Сведения о переходе права владения

Правообладатель	Вид права	Дата и номер регистрации права	Дата, номер и основание перехода права
ООО "АВАНГАРД-КОНСАЛТИНГ"	Собственность	07.11.2019 №50:46:0060406:236-50/016/2019-1	—

Помещение 119





Помещение 127



Помещение 137





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 Голченко
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) Голченко
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 переподготовки
«Белгородский университет кооперации,
экономики и права»
11232306717
г. Белгород

Госзнак, МПР, Москва, 2011. «А»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что																					
Автономная некоммерческая организация высшего образования «БЕЛГОРОДСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ КООПЕРАЦИИ, ЭКОНОМИКИ И ПРАВА»	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/а/д(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы																					
УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ	<table border="1"><thead><tr><th>Наименование</th><th>Объем</th><th>Оценка</th></tr></thead><tbody><tr><td>Обязательные дисциплины</td><td>72</td><td>зачтено</td></tr><tr><td>Дисциплины по выбору</td><td>32</td><td>зачтено</td></tr><tr><td>Итоговая аттестация</td><td>2</td><td>отлично</td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr></tbody></table>	Наименование	Объем	Оценка	Обязательные дисциплины	72	зачтено	Дисциплины по выбору	32	зачтено	Итоговая аттестация	2	отлично									
Наименование	Объем	Оценка																				
Обязательные дисциплины	72	зачтено																				
Дисциплины по выбору	32	зачтено																				
Итоговая аттестация	2	отлично																				
312400924890	Итоговая работа на тему: не предусмотрено																					
Документ о квалификации	Регистрационный номер 064/2015 Города Белгород Дата выдачи 24.09.2015 г.																					
	 Н.М.Белешкая Е.В.Тимченко																					





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.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





020399 - KA1

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

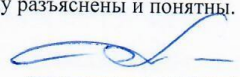
«22» ноября 2021г.

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 Георгиевич
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

