

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

Адрес: 308009 г. Белгород, ул. Князя Трубецкого, д.40, офис 220; ОГРН 1123123015289;
ИНН 3123306717; КПП 312301001; Основной ОКВЭД 67.20.2; Тел. (4722) 41-49-49; Эл.
Почта: Triumf31@bk.ru

ОТЧЕТ № ОЦ-188/23

**«Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений,
расположенных по адресу: Московская область,
г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1.**

Договор на оказание услуг по оценке: *№ 261/23 от 27.03.2023 года*

Заказчик: ООО «Авангард-Консалтинг»

Исполнитель: ООО «МЦК «Триумф»

Дата оценки: 29 марта 2023 года

Дата составления отчета 03 апреля 2023 года

г. Белгород

Уважаемый Заказчик!

На основании договора № 261/23 от 27.03.2023 года ООО «МЦК Триумф» была произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1. Оценка объекта выполнена по состоянию на 29.03.2023 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 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040	4 293 000	5 151 600
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:238 площадью 327,5 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.135	14 436 000	17 323 200

С уважением,

директор ООО «МЦК «Триумф»



Махонин В.Л

СОДЕРЖАНИЕ

	Содержание.....	3
I	Основные факты и выводы.....	4
	1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
	1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
	1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	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	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	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.....	43
VIII	Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.....	54
IX	Заявление (сертификат) качества оценки	52
	Список использованной литературы.....	53
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	

I. Основные факты и выводы

Оценка проведена на основании договора №261/23 от 27.03.2023 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 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м.	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:238 площадью 327,5 кв.м.	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.135

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 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040	4 293 000	Не применялся	Не применялся	4 293 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:238 площадью 327,5 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.135	14 436 000	Не применялся	Не применялся	14 436 000

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

1.3.Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

На основании данных, представленных и проанализированных в данном отчете, с учетом множества принимаемых во внимание объективных факторов, в результате проведенного исследования Оценщик установил, что **итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки** по состоянию на 29.03.2023 года с учетом округления может составлять:

Таблица 3.

Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости руб. (без учета НДС)
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040	4 293 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:238 площадью 327,5 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.135	14 436 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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.

II. Задание на оценку

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

Таблица 4.

Объект оценки	1. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040 2. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:238 площадью 327,5 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.135
Дата составления и номер отчета	Отчет № ОЦ-261/23 от 03 апреля 2023 года
Дата оценки	29.03.2023 года «Датой проведения оценки является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта»
Дата осмотра	27 марта 2023 года.
Срок проведения оценки (период, в течение которого выполнялся отчет)	с 27.03.2023г. по 03.04.2023г.
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 обязанности Покупателя в разделе: «сведения об обременениях и ограничениях прав»
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации имущества ликвидируемой организации Отчет не может быть использован для иных целей так как учитывает некоторые специфические особенности в части формулировки объекта оценки, допущений, некоторые тонкости юридического характера, которые не актуальны в обычном отчете.
Вид стоимости	Рыночная стоимость определена как "наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства".

Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО №1) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, «Виды стоимости» (ФСО №2) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Процесс оценки» (ФСО № 3) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Задание на оценку» (ФСО №4) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Подходы и методы оценки (ФСО №5) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Отчет об оценке» (ФСО №6) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 (далее- ФСО-7).
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	Помещение 040 Нежилое помещение расположено 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.

Продавец принимает на себя обязательство, после регистрации перехода права собственности письменно уведомить Арендодателя земельного участка об отчуждении Нежилого помещения с целью внесения изменений в Договор аренды ЗУ, в части замены стороны по Договору аренды ЗУ с предоставлением копии настоящего договора.

Помещение сдано в аренду физ.лицу - Договор аренды № А26/06/040-22 от 10.06.2022 , срок действия 10.05.2023, 50:46:0060406:672, 50 кв.м.

Помещение 135

Существенным условием заключения договора купли-продажи является обязанность Покупателя , после перехода права собственности на помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:238 (далее по тексту «помещение Покупателя») , 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.

Нежилое помещение расположено 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.

Продавец принимает на себя обязательство, после регистрации перехода права собственности письменно уведомить Арендодателя земельного участка об отчуждении Нежилого помещения с целью внесения изменений в Договор аренды ЗУ, в части замены стороны по Договору аренды ЗУ с предоставлением копии настоящего договора.

Арендатор	Номер договора	Срок аренды	Кадастровый номер	Этаж	S аренды	Номер пом.	Арендная плата	Назначение	Примечание
ИП Веселов Владислав Николаевич	№А22/11/135-21 от 30.11.2021	30.04.2023	50:46:0060406:238	1	120,0	135	65 000	пекарня	11 мес., без пролонгации
ООО «АНД»	№ А20/10/119-21 от 30.09.2021 г.	30.11.2022 г. (31.07.2023 г.)	50:46:0060406:238	1	89,0	135	48 950	кальянная	11 мес., без пролонгации

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://srroo.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.Князя Трубецкого, д.40, офис 220
<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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Принятые допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата

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

5.1. Применяемые стандарты оценки

Информация о федеральных стандартах оценки

В настоящей работе применены следующие стандарты:

«Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО №1) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200,

«Виды стоимости» (ФСО №2) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,

«Процесс оценки» (ФСО № 3) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,

«Задание на оценку» (ФСО №4) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,

«Подходы и методы оценки (ФСО №5) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,

«Отчет об оценке» (ФСО №6) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 (далее- ФСО-7).

Информация о стандартах оценки, применяемых при проведении оценки объекта оценки

В настоящей работе применены следующие стандарты:

«Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО №1) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200,

«Виды стоимости» (ФСО №2) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,

«Процесс оценки» (ФСО № 3) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,

«Задание на оценку» (ФСО №4) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,

«Подходы и методы оценки (ФСО №5) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,

«Отчет об оценке» (ФСО №6) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 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-№4, ФСО-№5, ФСО-№6, ФСО-№7.

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.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Понятия "должен", "следует", "может" в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

1) понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

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

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

14.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы

этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

VI. Процедура оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы

Согласно федерального стандарта оценки №3 «Процесс оценки (ФСО №3)», Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 222:

Процесс оценки включает следующие действия:

1)согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2)сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3)применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4)согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5)составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Оценщик исходил из традиционного определения *рыночной стоимости* как "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".

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

Информация из периодических изданий и научной литературы, нормативно-правовых актов и иных документов;

Информация из интернет сайтов.

В тексте Отчета присутствуют ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Основные материалы приложены к отчету в виде распечаток.

В случае если в качестве информации использовалось экспертное мнение, то проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям в разделе анализа рынка.

Определение стоимости объектов производств с учетом всех влияющих на стоимость факторов со стороны окружения объекта и связи с его непосредственной ценностью.

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.

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 50:46:0000000:3489 общей площадью 225,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 003 не сдано в аренду.

Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0000000:672 общей площадью 178,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 040 сдано в аренду физическому лицу:

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

- Договор аренды № А26/06/040-22 от 10.06.2022 , срок действия 10.05.2023, 50:46:0060406:672, 50 кв.м.

Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0000000:238 общей площадью 327,5 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 135 сдано в аренду:

Арендатор	Номер договора	Срок аренды	Кадастровый номер	Этаж	S аренды	Номер пом.	Арендная плата	Назначение	Примечание
ИП Веселов Владислав Николаевич	№А22/11/135-21 от 30.11.2021	30.04.2023	50:46:0060406:238	1	120,0	135	65 000	пекарня	11 мес., без пролонгации
ООО «АИД»	№ А20/10/119-21 от 30.09.2021 г.	30.11.2022 г. (31.07.2023 г.)	50:46:0060406:238	1	89,0	135	48 950	кальянная	11 мес., без пролонгации

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.

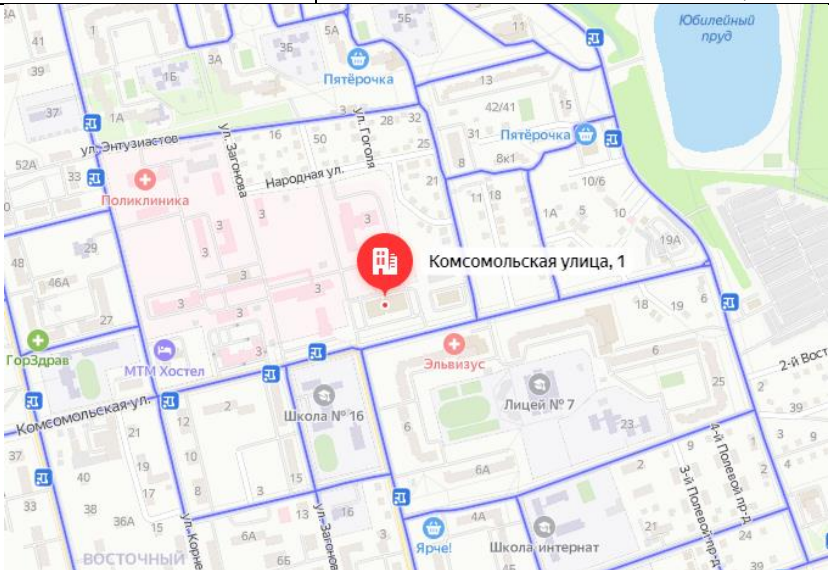
Информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

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

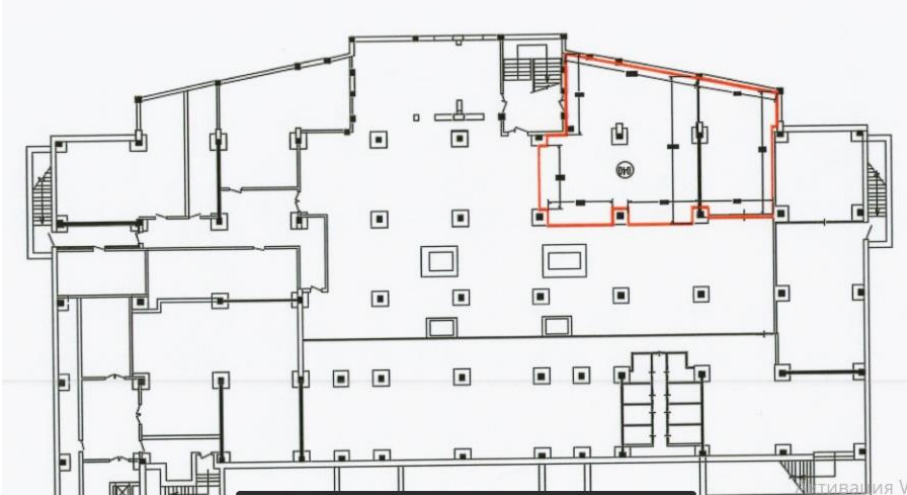
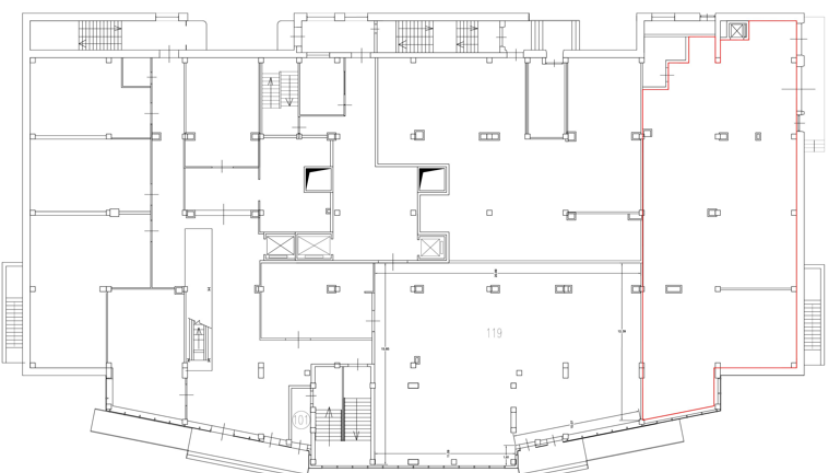
Сведения об имущественных правах и обременениях приведены в разделе выше.

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	Не жилая и коммерческая недвижимость, а так же объекты социального назначения Прилегающая территория: Перед зданием выполнено благоустройство территории: асфальт. Парковочные места для автомобилей – организованная парковка
4	Интенсивность движения транспорта	высокая
8	Транспортная доступность	средняя
9	Виды транспорта	Общественный транспорт
Общие характеристики зданий		
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:672, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 040		
1	Год постройки здания	2019г.
1.1.	Материал стен	монолит
2	Расположение	0 этаж

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).

		
3	Назначение	нежилое
4	Общая площадь, кв.м.	178,6
4.1	Площадь основных помещений (по тех.плану), кв. м.	-
5	Техническое состояние	хорошее, без отделки
5.1.	Коммуникации	подведены
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:238, расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.135		
1	Год постройки здания	2019г.
1.1.	Материал стен	МОНОЛИТ
2	Расположение	1 этаж
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ План этажа 1 этаж 		
3	Назначение	нежилое
4	Общая площадь, кв.м.	327,5
4.1	Площадь основных помещений (по тех.плану), кв. м.	-
5	Техническое состояние	хорошее, ремонт
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.

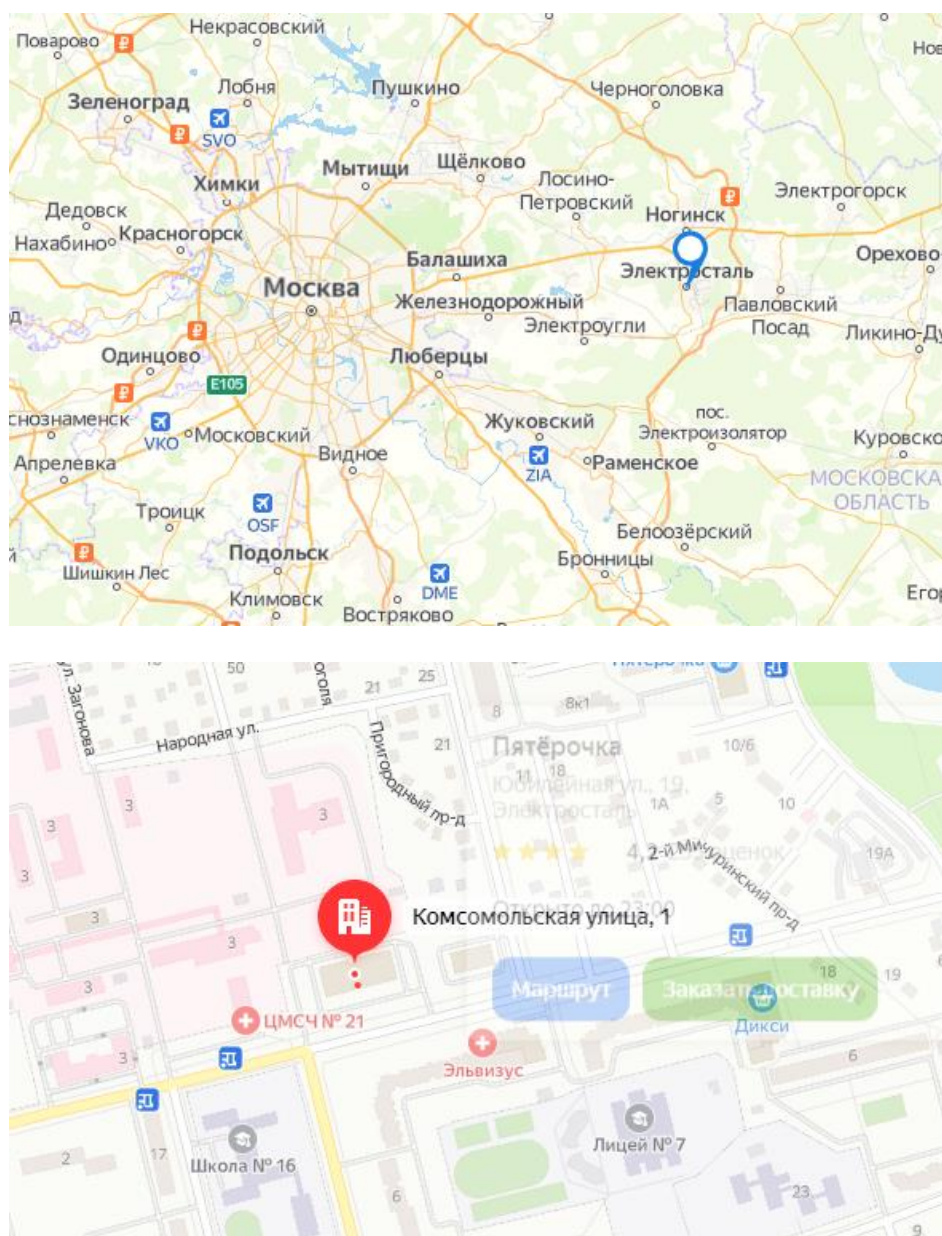


Рисунок 2. Местоположение объекта

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

- приносящим максимальную прибыль.

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

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

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

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

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

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

НЭИ объекта определяется сочетанием 2-х групп факторов:

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Правомочность

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

Физическая осуществимость

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

- Расположение оцениваемого объекта;
- Разрешенное использование объекта согласно представленным документам – нежилое помещение;
- Вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного

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

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

6.4. Выводы о степени ликвидности объекта оценки

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

Таблица 7

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

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

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

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

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

Таблица 8

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

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

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

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

Сроки продажи недвижимости различного назначения⁵

Таблица 9

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

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

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

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

6.5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

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

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

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

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

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

Таблица 10

Характеристика рынка совершенной и несовершенной конкуренции

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

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

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

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

Развитие рынка недвижимости определяется:

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

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

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

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

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

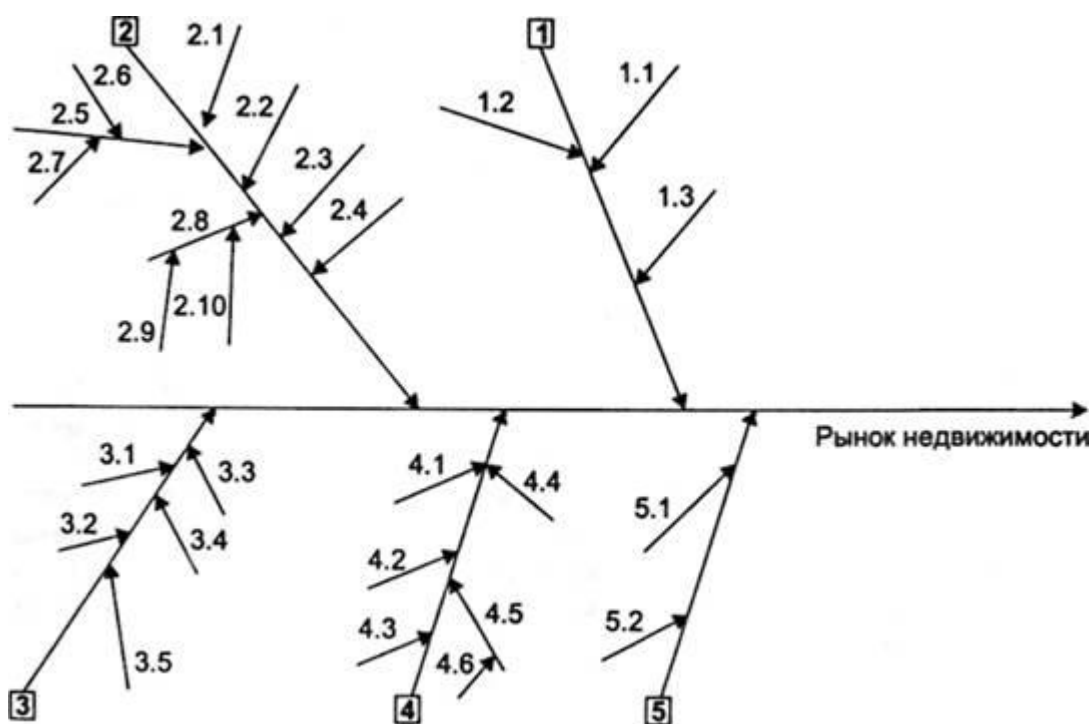


Рисунок 5. Причинно-следственные взаимосвязи между факторами, воздействующими на рынок недвижимости

Факторы, воздействующие на рынок недвижимости.

1. Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:

1.1 - нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;

1.2 - налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;

1.3 - отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

2. 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 Федерации⁶

Экономическое положение Российской Федерации в период, предшествующий дате оценки, характеризовалось следующими показателями⁷:

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

⁷ Информационный бюллетень Минэкономразвития России «О текущей ситуации в российской экономике».
// https://economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023_02_08.pdf

Таблица 11

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Экономическая активность																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	15,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-5,6	-4,6	-5,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1 ²	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,2	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² Показатель за январь-апрель 2022 г.

Таблица 12

Показатели промышленного производства, в % к АППГ:

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
добыча угля	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-1,1	-0,9	-5,4	-2,7	1,1	-2,7	-6,2	1,0	-3,4	3,1	3,7	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,1	1,0	1,1	-2,0	0,5	-2,9	-3,5	7,5	7,1	8,1	7,4	2,6
добыча металлических руд	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-6,2	-7,3	-8,7	-3,3	-3,7	-4,0	-2,1	0,8	-0,8	1,4	2,1	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	-1,6	9,9	5,6	9,1	19,3	-0,1	5,5	3,0	11,2	-8,1	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	4,7	4,0	9,2	6,1	5,8	8,2	4,3	17,1	13,6	17,0	21,8	9,0
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
пищевая промышленность	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	2,0	-2,2	-3,5	-0,9	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,7	4,6	6,4	4,6
в т.ч.																		
пищевые продукты	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	1,6	-2,3	-3,9	-0,6	0,6	-0,5	-1,8	3,5	1,3	4,2	5,4	4,2
напитки	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,9	1,5	1,1	3,2	3,6	3,0	2,9	9,7	7,9	7,5	15	7,6
табачные изделия	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	4,1	-12,2	-10,4	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,8	-12,2	1,7	-2,8	2,3
лёгкая промышленность	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-1,7	-1,2	-3,7	-6,1	-6,3	-4,3	-7,5	-0,4	-0,2	-2,2	1,2	11,6
в т.ч.																		
текстильные изделия	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-10,0	-9,2	-13,0	-8,5	-10,4	-6,8	-8,2	-4,5	-7,0	-8,1	2,8	15,1
одежда	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	5,8	3,1	3,2	-5,8	-5,1	-3,8	-8,1	-0,1	2,5	-1,5	-1,9	7,4
кожа и изделия из неё	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-7,2	2,1	-5,1	-2,6	-1,9	-0,8	-4,6	6,4	5,4	7,0	7,1	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-6,3	-6,5	-7,9	-3,5	-5,3	-4,6	-0,6	6,3	1,7	7,9	10,3	10,5
в т.ч.																		
обработка древесины и производство изделий из неё	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-19,8	-19,6	-20,7	-10,8	-15,5	-11,4	-5,4	2,6	-1,4	6,4	3,7	11,9
бумага и бумажные изделия	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	2,5	1,1	-0,8	-3,2	-1,6	-4,5	-3,4	6,7	0,2	7,7	13,4	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	0,6	3,5	3,0	15,1	10,2	13,4	22,2	15,1	15,4	12,6	17,6	7,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,4	-0,7	-5,4	-10,2	3,0	-5,1	5,6	9,0	3,6
химический комплекс	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,8	-1,4	-1,8	-1,5	-3,6	-0,5	-0,5	6,1	6,0	9,3	3,3	8,7
в т.ч.																		
химические вещества и химические продукты	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-4,9	-4,4	-4,6	-6,7	-7,6	-5,5	-7,1	2,0	-1,8	5,5	2,8	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	12,2	14,4	18,1	26,0	16,0	30,2	32,0	24,0	43,5	28,2	0,5	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-1,3	-2,3	-6,8	-3,6	-3,7	-6,0	-1,3	7,4	6,1	8,7	7,8	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	-4,2	-1,1	-0,8	1,8	1,5	1,0	3,1	11,0	7,7	13,5	12,7	9,3
металлургический комплекс	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,3	7,9	6,9	-3,9	-9,2	-4,6	2,7	6,0	1,1	2,9	18,8	4,1
в т.ч.																		
металлургия	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-2,8	3,6	-2,2	-3,1	-7,2	-3,3	1,3	3,2	1,7	4,1	4,2	1,7
готовые металлические изделия	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-5,0	21,1	35,0	-6,5	-15,3	-8,4	7,0	14,7	-0,6	-0,7	63,9	11,6
машиностроительный комплекс	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-14,7	-8,3	-12,9	-10,3	-12,3	-7,9	-9,9	2,8	-7,8	9,1	14,7	11,8
в т.ч.																		
компьютеры, электроника, оптика	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	2,7	-1,1	-3,3	5,1	-11,8	28,3	5,4	9,2	11,5	0,2	16,8	9,9
электрооборудование	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-5,1	-0,3	-9,7	-7,7	-3,2	-11,3	-8,9	-0,2	-9,9	1,6	12,8	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	-7,4	8,7	-13,3	3,1	-2,3	0,3	10,8	18,7	13,5	19,1	26,4	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-51,8	-42,6	-58,2	-62,9	-62,2	-65,8	-61,3	-14,3	-45,4	2,0	14,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-15,0	-6,8	2,7	-1,9	5,5	-7,6	-5,3	0,1	-12,5	16,9	7,8	10,5
прочие производства	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-14,2	-5,5	-7,4	-3,3	-4,2	-4,3	-1,3	2,4	-5,4	6,0	11,6	4,3
в т.ч.																		
мебель	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-6,2	-10,7	-10,6	-8,2	-7,8	-12,5	-4,6	7,0	2,1	17,2	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-5,3	-7,6	-11,5	-3,5	0,1	-7,7	-3,1	8,9	6,4	7,1	14,8	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-17,4	-4,0	-6,1	-2,2	-4,1	-2,0	-0,3	0,4	-8,9	3,3	13,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	-1,7	1,6	-0,5	2,0	-0,4	4,2	2,0	-0,8	1,3	-4,8	1,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-7,5	-8,4	-14,5	-8,9	-15,6	-3,8	-7,1	5,0	9,0	5,5	0,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Таблица 13

Показатели промышленного производства, в % М/М:

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
Промышленное производство	10,9	1,6	5,3	0,4	1,9	1,9	2,1	-2,1	-8,6	10,1	-2,8	-21,0
Добыча полезных ископаемых	5,5	-1,8	3,2	-1,1	0,6	0,8	1,7	2,6	-10,0	11,0	-6,9	-6,3
добыча угля	4,8	0,5	7,5	1,7	4,2	-2,0	-1,2	0,8	-8,0	4,7	-0,1	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,0	3,6	-1,9	-0,3	2,7	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,7
добыча металлических руд	-4,5	-3,2	-2,2	-4,4	3,6	1,4	2,4	6,3	-5,1	10,3	-7,1	-5,0
добыча прочих полезных ископаемых	8,5	-26,4	9,4	-5,1	17,2	-20,5	56,4	-14,0	4,9	13,4	17,5	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,1	2,2	-2,0	6,7	-2,7	-0,9	2,3	2,5	-11,2	22,8	5,2	-39,2
Обрабатывающие производства	13,9	2,2	4,8	0,7	2,4	3,0	5,1	-3,4	-6,0	10,5	2,4	-32,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,7	-0,5	3,0	2,8	3,7	3,8	1,7	-2,4	-4,7	11,4	4,6	-17,6
пищевые продукты	-0,8	-1,4	5,0	4,5	4,9	2,4	1,1	-3,4	-5,5	10,7	2,0	-16,2
напитки	-0,9	4,1	-6,3	-6,1	-6,0	1,1	10,4	4,4	1,1	20,2	12,9	-28,0
табачные изделия	2,4	2,8	-6,5	-1,5	12,1	41,6	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-1,4	-0,3	4,2	2,0	7,5	-4,5	6,1	-11,8	-3,0	15,3	12,3	-21,0
текстильные изделия	-2,0	-1,9	5,8	3,3	7,1	-4,1	0,5	-9,0	-4,2	12,1	3,7	-21,8
одежда	-3,4	1,5	5,4	1,9	4,6	-1,8	9,2	-13,5	-0,2	15,8	13,6	-17,7
кожа и изделия из неё	5,6	-2,2	-2,5	-0,5	16,7	-12,8	8,1	-12,5	-8,6	20,0	25,1	-28,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	1,7	-2,4	-0,4	0,6	1,6	-0,2	1,4	-6,2	-3,9	6,7	6,9	-15,8
обработка древесины и производство изделий из неё	8,6	-5,6	-3,1	-1,2	-0,7	-4,7	2,9	-11,4	-5,8	6,4	13,3	-16,0
бумага и бумажные изделия	-4,0	-0,6	1,5	0,6	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	0,3	0,6	5,5	1,6	-5,6	2,5	-4,2	1,9	14,5	16,6	-31,2
производство кокса и нефтепродуктов	5,8	-0,3	4,5	-4,2	-1,7	7,5	3,4	5,5	-9,4	0,8	-9,0	0,0
химический комплекс в т.ч.	4,0	1,3	0,5	-0,9	3,8	-0,8	-1,3	-3,6	-8,6	6,3	6,0	-12,5
химические вещества и химические продукты	4,4	3,6	1,6	-2,1	2,2	0,9	-4,3	1,0	-9,2	3,5	-0,7	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	11,2	-6,4	-3,3	4,1	7,8	-6,9	4,0	-19,7	-12,2	11,1	27,9	-36,8
резиновые и пластмассовые изделия	-3,7	-1,4	-0,6	-0,2	6,6	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,6	14,2	-19,9
в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-11,2	-16,6	-4,5	-5,8	2,3	0,7	11,0	10,4	4,3	18,0	11,6	-22,4
металлургический комплекс в т.ч.	8,2	3,8	4,4	-0,5	0,0	18,3	1,8	-2,4	-3,4	17,4	-3,3	-29,9
металлургия	3,5	-3,6	0,4	-2,8	6,1	11,4	1,8	-3,2	-3,8	9,6	2,0	-20,3
готовые металлические изделия	22,8	26,6	16,8	6,7	-18,9	39,7	1,8	0,1	-2,3	41,4	-19,5	-59,3
машиностроительный комплекс в т.ч.	44,5	4,9	16,9	9,1	14,8	-13,6	24,5	-15,6	-9,3	19,0	19,3	-60,4
компьютеры, электроника, оптика	41,1	6,9	9,7	29,6	3,3	-1,8	-4,1	-0,7	-1,6	37,5	4,4	-68,6
электрооборудование	30,6	2,4	-1,1	9,0	8,1	-3,7	23,5	-13,5	-9,5	11,0	13,5	-48,5
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	54,8	-1,2	-2,5	-8,1	21,1	-9,5	12,3	-23,1	2,4	19,2	17,5	-48,3
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	24,7	-8,4	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,3	-29,1	-30,5	-37,2	27,1	-31,4
прочие транспортные средства и оборудование	56,8	14,2	40,6	3,6	23,2	-33,9	50,2	-16,5	-9,7	37,2	29,1	-79,6
прочие производства в т.ч.	39,4	12,8	4,2	5,2	4,6	-7,6	10,8	-9,6	-7,0	18,8	16,8	-55,3
мебель	14,4	7,2	2,2	6,1	3,0	1,7	14,2	-19,5	-9,2	-1,0	26,0	-28,4
прочие готовые изделия	17,4	12,6	1,4	9,2	9,6	-9,6	13,0	-14,4	-8,7	8,2	19,4	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	48,5	14,1	5,1	4,3	4,2	-9,3	9,7	-6,7	-6,2	24,9	14,4	-63,1
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	14,5	14,2	21,4	5,9	3,6	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,6	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	9,7	-1,2	-1,1	3,4	7,7	-6,4	-9,1	3,4	-5,8	11,3	5,8	-21,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Таблица 24

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	2022	I кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50
Процентные ставки (в % годовых)																		
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				8,6	9,1	9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				7,3	7,3	7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)																		
Кредит экономике	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9
Кредиты организациям	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6
Жилищные кредиты	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	16,8	16,6	17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7
Потребительские кредиты	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,8	28,1

Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества.

Индекс промышленного производства¹ по итогам 2022 г. Составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г.

Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост 0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г).

Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.

В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.

В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г).

Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г.

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

В результате начавшейся 24 февраля 2022 г. спецоперации России на Украине и, как следствие, острейшего геополитического кризиса и введенных санкций экономические условия в Российской Федерации изменились кардинальным образом. То, что уже испытывает экономика, можно охарактеризовать как шок.

Неопределенность экономической ситуации в России находится на высочайшем уровне. Действующие официальные прогнозы полностью потеряли какую-либо актуальность.

Региональные условия в целом соответствуют общероссийским экономическим трендам. Это способствует значительным конъюнктурным сдвигам на товарных рынках и рынке услуг. Общеэкономические тенденции обуславливают падение ценовых уровней.

В условиях экономической рецессии сокращение спроса на товары и услуги наиболее вероятно. Оценить масштабы влияния экономической конъюнктуры на ценовые уровни можно будет только к концу 2023 года.

Краткие итоги социально-экономического положения Московской области в январе 2023 года⁸

По итогам января промышленное производство вышло на рост +3,6% (в России – (-)2,4%), сообщает пресс-служба Министерства экономики и финансов региона.

«Наибольший вклад внесли обрабатывающие производства (+4,1% к январю 2022 г.) и деятельность в сфере водоснабжения и утилизации отходов (+4,5%)», - со ссылкой на Росстат сообщила министр экономики и финансов Московской области Наталия Масленкина.

⁸ <https://podmoskovye.bezformata.com/listnews/yanvaryay-fevralya-2022-goda/104169815/>

Подмосковная промышленность сумела выстроить новые логистические цепочки, найти поставщиков из других регионов и дружественных стран, увеличить выпуск импортозамещающей продукции. Рост промышленности обеспечили металлургия (+67%), производство металлоизделий (+25%), компьютеров и электроники (+25%), прочих транспортных средств (+17%), резины и пластмассы (+14%), напитков (+10%), мясных консервов (+6%) и др.

Объем отгруженной промышленной продукции составил 342,1 млрд рублей (+9% к январю 2022, 4 место в РФ), при этом 289 млрд рублей или 84,6% приходится на продукцию обрабатывающих отраслей.

В январе 2023 г. объем отгруженных товаров в фактических ценах вырос в добыче полезных ископаемых – на 30,4%, обрабатывающих производствах – на 8,3%, обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – на 12,6%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 14,4%.

Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, достиг 995,7 млн тонно-километров с ростом на 25,1%. Всего за январь 2023 года было перевезено 3 млн тонн грузов.

Пассажирооборот автобусов составил 598,3 млн пассажира – километров (рост 1,6% к уровню января 2022), перевезено 43 млн человек.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в 2022 году равняется 70 181,9 рублей, рост на 10,4%.

Численность зарегистрированных безработных на конец января составила 17,1 тыс. человек. По сравнению с концом января 2022 г. численность зарегистрированных безработных снизилась на 16,7%.

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 одновременно⁹.

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.

⁹http://vasilievaa.narod.ru/mu/stat_rab/books/UZR_MO/UZR_MO3.htm // А. В. Руднев «Управление земельными ресурсами муниципальных образований»

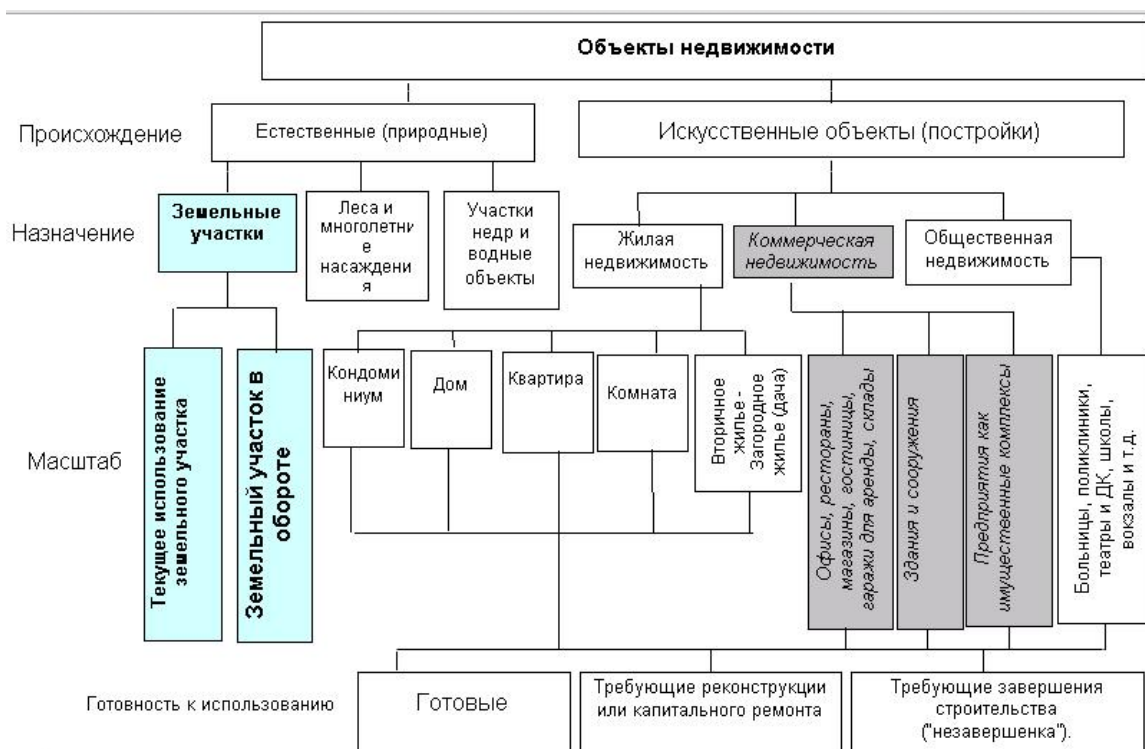


Рисунок 3¹⁰. Объекты недвижимости

В свою очередь, по назначению здания и помещения делятся на два главных направления: жилые и нежилые.¹¹



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.

¹⁰ Асаул А.Н., Карасев А.В.// «Экономика недвижимости», Учебное пособие. М.: МИКХиС, 2001

¹¹ <http://www.master-effect.biz/index.php?id=140> // Перминов А.С. Экономика недвижимости: введение в курс. Текст лекций. Лекция 1. Понятие недвижимости.

Коммерческая недвижимость¹² — 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 15

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

¹²Евгений 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 (от 100 кв.м.), технические характеристики (хорошее состояние), тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание).

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

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 24 329 руб./кв. м до 61 111 руб./кв.м.** Среднее значение по выборке оставляет **47 731 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 функционирования¹³. 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 назначения недвижимости представлены в таблице ниже.

¹³ Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости» - СПб.:СПбГТУ, 1997. – 422 с.

Таблица 16.

**Факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов свободного
недвижимости**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6.1. Затратный подход

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:

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

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, 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.

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 аналогов приведен раздела «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость :

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 аналогии 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 №3

← ⓘ ↻ 🔒 www.avito.ru Свободного назначения, 58.7 м² в Электростали | Продажа коммерческой недвижимости в Электростали

Электросталь · ... · Продам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 58.7 м²

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Расположение

Московская область, Электросталь, ул. Захарченко, 8

[Показать карту](#)

3 500 000 Р ▾
59 626 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

8 985 270-26-98

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▸

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

СВЕТЛАНА

Описание

Продается новое (без отделки) нежилое помещение свободного назначения (можно и офис, и кафе и магазинчик и т.п.) с выходом на улицу Захарченко (активный проход людей) в современном городе Электросталь, расположенном в 38 км от Москвы. До жд станции и автоостановки до Москвы 1-3 минуты пешком.

Аналог №4

← ⓘ ↻ 🔒 www.avito.ru Свободного назначения, 119.2 м² в Электростали | Продажа коммерческой недвижимости в Электростали

Электросталь · ... · Продам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 119.2 м²

♥ В избранном

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



2 900 000 Р ▾
24 329 Р за м²

8 985 677-92-47

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▸

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Банк "ЗЕНИТ" (ПАО) -

Расположение

Московская область, Электросталь, Комсомольская ул., 1

[Показать карту](#) ▼

Описание

Продается помещение свободного назначения 119,2 м2 по адресу: г. Электросталь, ул. Комсомольская, 1 в новом БЦ Янтарь. Помещение имеет отличное расположение рядом со входом на 3 этаже. Помещение без отделки, выход на террасу. 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 17

Описание объектов – аналогов для коммерческой недвижимости пом.003 и пом.040

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.		18 000 000	3 999 999	3 500 000	2 900 000
Площадь	Кв.м.	178,6	545	63	58,7	119,2
Вид сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки)	29.03.2023г.		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. Захарченко, д.10	Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.8	Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.8	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1
Этаж расположения	подвал	2	цоколь	цоколь	цоколь	3
Имущественные права помещения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Уровень внутренней отделки	Хорошее/без отделки	Хорошее/отделка стандарт	Хорошее/отделка стандарт	Хорошее/отделка стандарт	Хорошее/без отделки	Хорошее/без отделки
Внутренние инженерные коммуникации	подключены	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-2021г. " (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 460) диапазон скидки на торг в расширенном интервале составляет от 9,5% до 10,5%. В рамках данного отчета принято минимальное значение в размере 9,5%.

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

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.

Таблица 222. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область, арендные ставки

	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.19	1.24	1.26	1.29
	от 125 до 300	0.84	1.00	1.04	1.05	1.08
	от 300 до 750	0.81	0.96	1.00	1.01	1.04
	от 750 до 1500	0.79	0.95	0.99	1.00	1.03
	от 1500	0.77	0.92	0.96	0.97	1.00

* Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. Л.А. Лейфера. Полная версия – Нижний Новгород, 2021, стр.316.

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 этаж.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 295. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,01	1,21	1,29
	2 этаж и выше	0,99	1,00	1,20	1,28
	цоколь	0,83	0,83	1,00	1,06
	подвал	0,78	0,78	0,94	1,00

* Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. Л.А. Лейфера. Полная версия – Нижний Новгород, 2021, стр.375.

8. Корректировка на внутреннюю отделку.

Техническое состояние недвижимости можно условно разделить на следующие уровни

Справочник оценщика недвижимости 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

* Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. Л.А. Лейфера. Полная версия – Нижний Новгород, 2021, стр.432.

Таблица 18

Расчет стоимости помещения в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с НДС, руб.		18 000 000	3 999 999	3 500 000	2 900 000
Площадь, кв. м.	178,6	545	63	58,7	119,2
Корректировка на НДС – 20%		3 000 000	666 667	583333	483 333
Цена предложения без НДС, руб.		15 000 000	3 333 333	2 916 667	2 416 667
Цена предложения без НДС, руб./кв. м.		27 523	52 910	49 688	20 274
Величина корректировки на уторгование		9,5%	9,5%	9,5%	9,5%
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		24 908	47 884	44 967	18 348
Дата предложения (продажи)	29.03.2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Условия финансирования и продажи	Рыночные, прямая продажа	Рыночные, прямая продажа	Рыночные, прямая продажа	Рыночные, прямая продажа	Рыночные, прямая продажа
Величина корректировки на условия финансирования и продажи		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		24 908	47 884	44 967	18 348
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки на вид права		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		24 908	47 884	44 967	18 348

Местоположение	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.10	Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.8	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1
Величина корректировки на местоположение		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		24 908	47 884	44 967	18 348
Общая площадь, м2	178,6	545	63	58,7	119,2
Величина корректировки на площадь		1,04	0,84	0,84	0,84
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		25 905	40 222	37 773	15 412
Этаж расположения	подвал	2	цоколь	цоколь	3
Величина корректировки на этаж расположения		0,78	0,94	0,94	0,78
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		20 206	37 809	35 506	12 022
Уровень внутренней отделки	Хорошее/без отделки	Хорошее/отделка стандарт	Хорошее/отделка стандарт	Хорошее/без отделки	Хорошее/без отделки
Величина корректировки на техническое состояние		1	0,79	1	1
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		20 206	29 869	35 506	12 022
Количество корректировок		3	4	3	3
Значение весовых частей, доли ед.		0,267	0,200	0,267	0,267
Стоимость с учетом округления, руб./м²	24 036	5388	5974	9468	3206
Рыночная стоимость объекта оценки площадью 178,6 кв.м. с учетом округления, руб.	4 293 000				

Аналог №1

omrealty.ru Помещение свободного назначения, 70 м2, на продажу по цене 5150000 руб. в Электростали, улица Маяковского...

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 70 М2, НА ПРОДАЖУ В ЭЛЕКТРОСТАЛИ, УЛИЦА МАЯКОВСКОГО, 2

Московская область, Электросталь, улица Маяковского, 2 добавлено 25 февраля в 12:03

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОМ

АРХИВ



ЦЕНА
5 150 000 ₺
73 600 ₺/м²
[Рассчитать ипотеку](#)

500 ₺

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

ОПИСАНИЕ

Продаю помещение свободного назначения, расположенное в самом центре города Электросталь! Отличный пешеходный и автомобильный трафик, первая линия домов.

Помещение расположено в жилом кирпичном доме, на первых этажах находятся нежилые помещения, соседи-Красное-Белое, страховая компания Согласие, магазин Секонд-Хенд.

Помещение имеет отдельный вход, разделено на две просторных комнаты, площадь первой -45 метров, второй-16 метров, есть возможность объединить в торговый зал. Помещение в статусе- свободное назначение, разрешенная мощность 5 кВт, есть возможность докупить до 10, согласовано с Мосэнерго.

Помещение на данный момент занимает магазин Секонд - хенд, заключен долгосрочный договор, находятся уже 5 лет, при желании покупателя, останутся, можно перезаключить договор, вторую - 15 метров комнату сдаем.

Рассмотрим покупателей с наличными и ипотекой, один собственник, прямая продажа.

Покажем в любое время, торг

№ объекта: 12751

Аналог №2

← @ ↻ 🔒 elektrostal.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 545м² ул. Ялагина, 3, Электросталь, Московская область, мкр. Юго...

23 мар, 10:09 60 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 545 м²

в бизнес-центре «Delta (Дельта)»

Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Ялагина, 3 На карте

- Горьковское шоссе, 44 км от МКАД
- Новожиновское шоссе, 46 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Показать



Отзыв о сайте

28 000 000 Р

51 377 Р за м²

+7 905 719-94-62

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Капитал-недвижимость
Документы проверены

РИЕЛТОР
Ермакова Марина
3.0 · активация Window
Чтобы активировать Wi
раздел "Параметры"

Отчёт о привлекательности поме

Помещение в самом востребованном торгово-офисном центре города - Дельта, общей площадью 545 кв.м. Готовый арендный бизнес. Арендаторам сдан полностью, 10 этаж. Выгодное предложение для вложения инвестиций с быстрой окупаемостью. Несомненными преимуществами являются - густонаселенный район города; первая линия; вход со стороны улицы; высокий пешеходный и автомобильный трафик. От собственника, без комиссии.

Номер объекта: #1/536983/17193

Таблица 19

Описание объектов – аналогов для коммерческой недвижимости пом.135

Описание объекта	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://onrealty.ru	https://avito.ru	https://elektrostal.cian.ru	https://avito.ru
Стоимость предложения, руб.	Руб.		5 150 000	28 000 000	6500 000	8 500 000
Площадь	Кв.м.	327,5	70	545	68,4	160
Вид сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки)	29.03.2023г.		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. Маяковского, д. 2	Московская область, г. Электросталь, ул. Ялагина, д.3	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Юбилейная, д. 13
Этаж расположения	1		1	10	2	1
Имущественные права помещение	собственность		собственность	собственность	собственность	собственность
Тип недвижимости	Встроенное помещение		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Уровень внутренней отделки	Хорошее/отделка стандарт		Хорошее/отделка стандарт	Хорошее/отделка стандарт	Хорошее/отделка стандарт	Хорошее/отделка стандарт
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-2021г. " (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 460) диапазон скидки на торг в расширенном интервале составляет от 9,5% до 10,5%. В рамках данного отчета принято минимальное значение в размере 9,5%.

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

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.

Таблица 222. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область, арендные ставки

	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.19	1.24	1.26	1.29
	от 125 до 300	0.84	1.00	1.04	1.05	1.08
	от 300 до 750	0.81	0.96	1.00	1.01	1.04
	от 750 до 1500	0.79	0.95	0.99	1.00	1.03
	от 1500	0.77	0.92	0.96	0.97	1.00

* Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. Л.А. Лейфера. Полная версия – Нижний Новгород, 2021, стр.316.

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 этаж.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 295. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,01	1,21	1,29
	2 этаж и выше	0,99	1,00	1,20	1,28
	цоколь	0,83	0,83	1,00	1,06
	подвал	0,78	0,78	0,94	1,00

* Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. Л.А. Лейфера. Полная версия – Нижний Новгород, 2021, стр.375.

8. Корректировка на внутреннюю отделку.

Техническое состояние недвижимости можно условно разделить на следующие уровни

Справочник оценщика недвижимости 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

* Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. Л.А. Лейфера. Полная версия – Нижний Новгород, 2021, стр.432.

Таблица 20

Расчет стоимости помещения в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с НДС, руб.		5 150 000	28 000 000	6500 000	8 500 000
Площадь, кв. м.	327,5	70	545	68,4	160
Корректировка на НДС – 20%		858 333	466 6667	1 083 333	1 416 667
Цена предложения без НДС, руб.		4 291 667	23 333 333	5416 667	7 083 333
Цена предложения без НДС, руб./кв. м.		61 310	42 813	79 191	44 271
Величина корректировки на уторгование		9,5%	9,5%	9,5%	9,5%
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		55 485	38 746	71 668	40 065
Дата предложения (продажи)	29.03.2023г.	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.		55 485	38 746	71 668	40 065
Вид права	Право собственности и	Право собственности	Право собственности и	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки на вид права		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		55 485	38 746	71 668	40 065

Местоположение	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.10	Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.8	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1
Величина корректировки на местоположение		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		55 485	38 746	71 668	40 065
Общая площадь, м2	327,5	70	545	68,4	160
Величина корректировки на площадь		0,81	1	0,81	0,96
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		44 943	38 746	58 051	38 463
Этаж расположения	1	1	10	2	1
Величина корректировки на этаж расположения		1	1,01	1,01	1
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		44 943	39 134	58 631	38 463
Уровень внутренней отделки	Хорошее/без отделки	Хорошее/отделка стандарт	Хорошее/отделка стандарт	Хорошее/без отделки	Хорошее/без отделки
Величина корректировки на техническое состояние		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 м2 , руб.		44 943	39 134	58 631	38 463
Количество корректировок		2	2	3	2
Значение весовых частей, доли ед.		0,273	0,273	0,182	0,273
Стоимость с учетом округления, руб./м²	44 080	12257	10673	10660	10490
Рыночная стоимость объекта оценки площадью 327,5 кв.м. с учетом округления, руб.	14 436 000				

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

Определим коэффициенты весомости по вышеприведенной формуле:

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

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

Расчеты по согласованию результатов оценки приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 21

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 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м.,	Подход не применялся	0,00	4 293 000	1	Подход не применялся	0	4 293 000

расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040							
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:238 площадью 327,5 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.135	Подход не применялся	0,00	14 436 000	1	Подход не применялся	0	14 436 000

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 коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании 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, 5, 6, 7 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 50:46:0060406:672 площадью 178,6 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.040	4 293 000	5 151 600
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0060406:238 площадью 327,5 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом.135	14 436 000	17 323 200

Оценщик ООО «МЦК «Триумф»



Гопченко Л.В.

Использованная литература

Законы и нормативные акты:

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

Федеральные стандарты оценки:

«Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО №1) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200,

«Виды стоимости» (ФСО №2) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,

«Процесс оценки» (ФСО № 3) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,

«Задание на оценку» (ФСО №4) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,

«Подходы и методы оценки (ФСО №5) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,

«Отчет об оценке» (ФСО №6) Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 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:

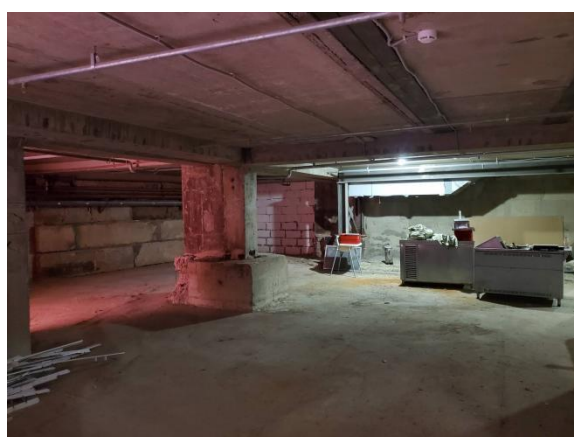
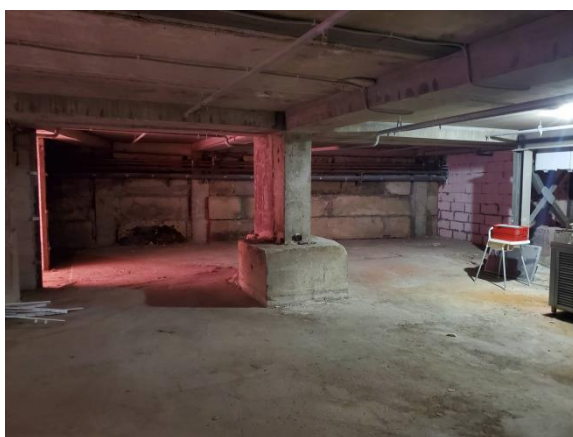
1. Таблицы для определения износа конструкций и элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий, //Интегрированные Консалтинговые Системы М., 2011 г
2. Бейлезон Ю. В. «Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений»
3. Фридман, Н. Ордуй. «Анализ 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-2021г» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021 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)

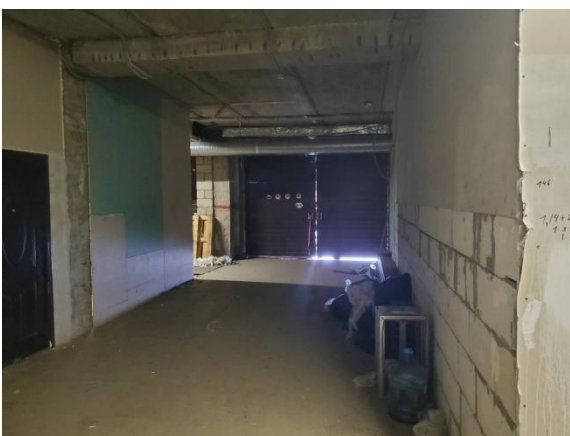
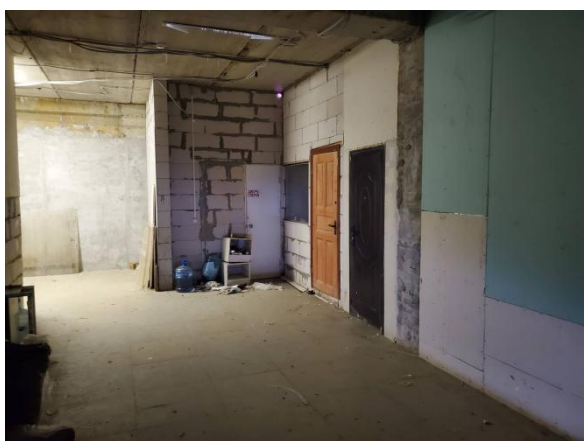
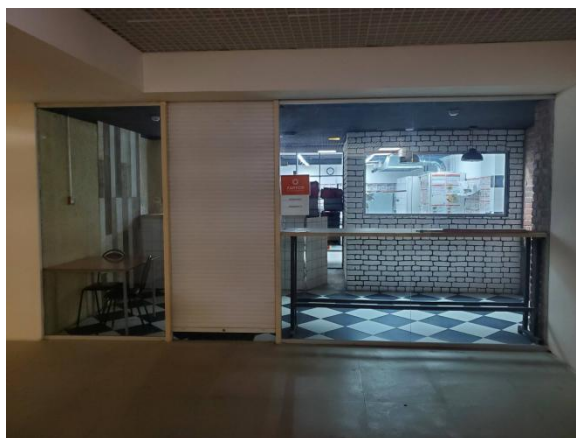
И другая нормативная и информационно-справочная литература, принятая к обращению в Российской Федерации

Приложения

Помещение 003



Помещение 135



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
3 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		50:46:0060406:672	
Номер кадастрового квартала:		50:46:0060406	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.08.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 040	
Площадь, м2:		178.6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №0	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
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:		Куликов Олег Генрихович (представитель правообладателя). Правообладатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВАНГАРД-КОНСАЛТИНГ", ИНН: 7716791927	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

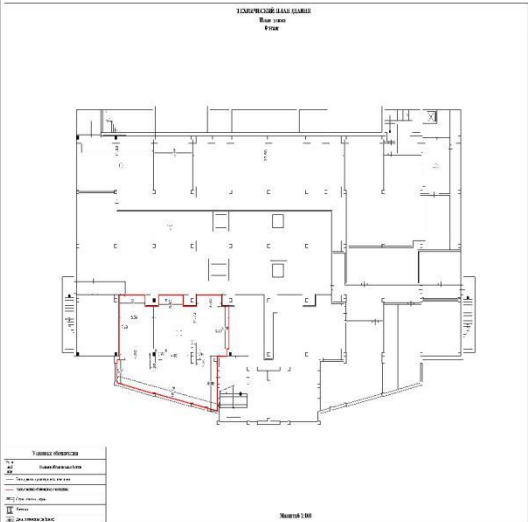
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3			
3 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		50:46:0060406:672	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВАНГАРД-КОНСАЛТИНГ", ИНН: 7716791927, ОГРН: 5147746447019
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:46:0060406:672-50/137/2020-1 03.08.2020 13:27:20
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU50-46-13877-2019, Выдан 17.07.2019
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 сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5 Лист 3

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 №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
3 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		50:46:0060406:672	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
50:46:0060406:672		0	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u>
Всего разделов: <u>1</u>	
Всего листов выписки: <u>1</u>	
06.11.2019	
Кадастровый номер:	50:46:0060406:238
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. 135
Площадь, м²:	327.5
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 (полное наименование должности)	Парадовский А. В. (инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>2</u>
Всего разделов: <u>1</u>	
Всего листов выписки: <u>1</u>	
06.11.2019	
Кадастровый номер:	50:46:0060406:238
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, № 50:46:0060406:238-50/016/2019-1 от 06.11.2019
3. Документы-основания:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.07.2019 №RU50-46-13877-2019; 3.1. 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 (полное наименование должности)	Парадовский А. В. (инициалы, фамилия)

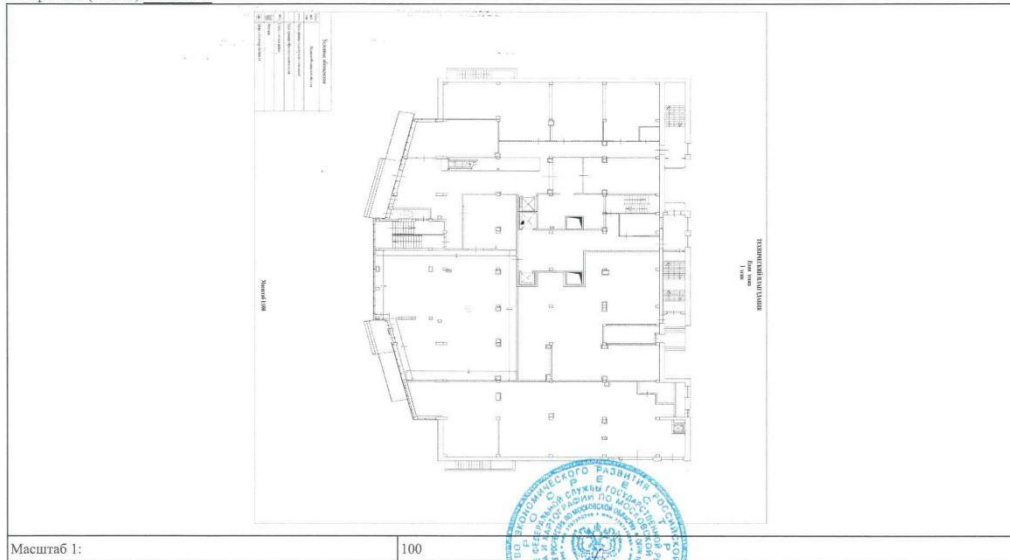
М.П.

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 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
06.11.2019			
Кадастровый номер:		50:46:0060406:238	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: 100

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
 (полное наименование должности) Парадовский А. В.
 (инициалы, фамилия)

М.П.





Общество с ограниченной ответственностью «ПАРАЛЛАКС»
142400, Московская обл., г. Ногинск, ул. Рогожская, д. 117
Тел. +7 (926) 163-13-53
Эл. почта: parallax-pro@yandex.ru, Веб-адрес: www.parallax-pro.ru

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

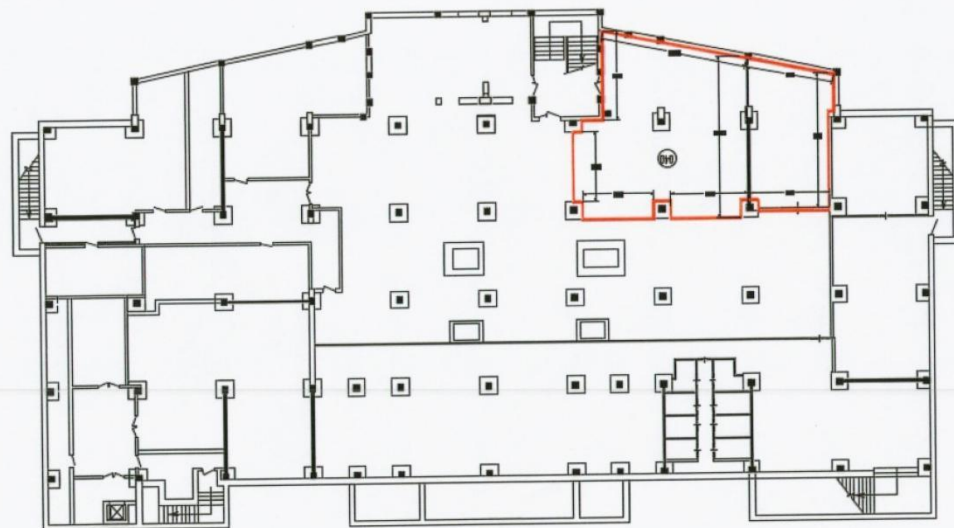
Адрес объекта: Московская область, г. Электросталь,
ул. Комсомольская, д.1, пом. 040

Кадастровый номер помещения 50:46:0060406:672

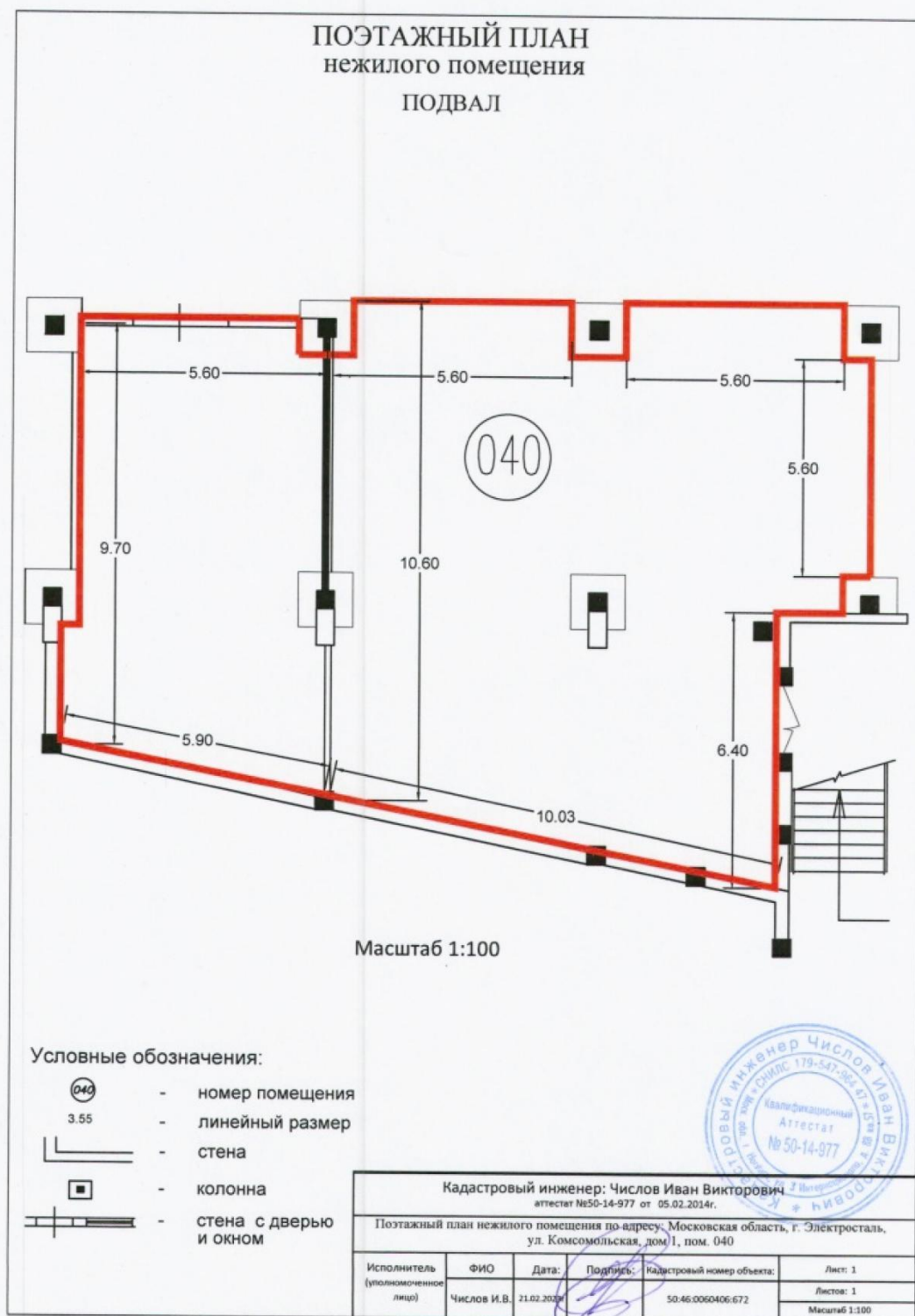
Кадастровый номер здания в котором расположено помещение
50:46:0000000:3489



Кадастровый инженер _____ Числов И.В



План этажа
Полный





Общество с ограниченной ответственностью «ПАРАЛЛАКС»
142400, Московская обл., г. Ногинск, ул. Рогожская, д. 117
Тел. +7 (926) 163-13-53
Эл. почта: parallax-pro@yandex.ru, Веб-адрес: www.parallax-pro.ru

Экспликация к поэтажному плану

Номер помещения	Назначение помещения	Площадь помещения(кв.м.)
040	Нежилое помещение	178.6
Итого:		178.6

Кадастровый номер помещения: 50:46:0060406:672

Назначение помещения: нежилое

Наименование помещения: данные отсутствуют

Сведения о правах: Правообладатель – ООО «Авангард-Консалтинг» (ИНН:7716791927,ОГРН:5147746447019). Собственность, запись о регистрации прав №50:46:0060406:672-50/137/2020-1 от 03.08.2020г.

Кадастровый номер здания, в котором расположено помещение:
50:46:0000000:3489

Здание расположено по адресу: Московская область, г. Электросталь,
ул. Комсомольская, д.1.

Экспликация составлена по состоянию на дату
последнего обследования: 21.02.2023г.
Кадастровым инженером Числовым И.В.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Помещения
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном 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 135.
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 инженер: 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: +79261631353 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: № 6, «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 135
	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), м², и средняя квадратическая погрешность ее определения, м²	327.5		
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	135		
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 327.5 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): _____

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. Белгород, государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Белгородский государственный технологический университет им. В. Г. Шухова»	ДИПЛОМ С ОТЛИЧИЕМ ВСА 0154180	Решением Государственной аттестационной комиссии от 9 июня 2004 года Зареченской Лилии Викторовне	ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ экономист-менеджер по специальности «Экономика и управление на предприятиях промышленности строительных материалов»	 Председатель Государственной аттестационной комиссии Ректор
ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ				Регистрационный номер 55 30 июня 2004

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ ПП-1 № 830266	Настоящий диплом выдан <u>Голценко</u> <u>Милли Викторовне</u> (фамилия, имя, отчество) в том, что он(а) с <u>24</u> <u>октября 2011</u> г. по <u>22</u> <u>июня 2012</u> г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) <u>АНО высшего</u> <u>профессионального образования, Белгородский</u> <u>университет кооперации, экономики и права</u> по <u>программе "Оценка стоимости</u> <u>предприятия (бизнеса)"</u> (наименование программы переподготовки) Государственная аттестационная комиссия решением от <u>20 июня 2012</u> г. удостоверяет право (соответствие квалификации) <u>Голценко</u> <u>Милли Викторовны</u> (фамилия, имя, отчество) на ведение профессиональной деятельности в сфере <u>оценки</u> <u>стоимости предприятия (бизнеса)</u> (наименование сферы деятельности) Город <u>Белгород</u> <u>2012</u> Аттестатор государственной аттестационной комиссии (подпись) Город <u>Белгород</u> <u>2012</u> Аттестатор государственной аттестационной комиссии (подпись)
Регистрационный номер <u>032-2012</u>		

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ Автономная некоммерческая организация высшего образования «БЕЛГОРОДСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ КООПЕРАЦИИ, ЭКОНОМИКИ И ПРАВА» УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ 312400924890 Документ о квалификации	Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что Гопченко Лилия Викторовна в период с 07 сентября 2015 года по 24 сентября 2015 года прошел(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 сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <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> Итоговая работа на тему: не предусмотрено  Заведующий Н.М.Белеская Секретарь Е.В.Тимченко	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																				

Регистрационный номер
064/2015

Города
Белгород

Дата выдачи
24.09.2015 г.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



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

(подпись)

В.В. Зюриков





СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-522-123201/22 от 16.11.2022г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-522-123201/22 от 16.11.2022г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:

308024, город Белгород, улица Горького дом 56А офис 34

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с 23.11.2022г.
по 22.11.2023г.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

23.11.2015г.

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

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

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000 рублей
По одному страховому случаю

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000 рублей

0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:

5 100 000 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования 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.
- Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинены убытки при осуществлении Застрахованной деятельности
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
- Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону 8 (4722) 26-59-55 или по электронной почте filial@belgorod.ingos.ru.

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел: 8 (4722) 26-59-55,
эл. адрес: filial@belgorod.ingos.ru.

От Страховщика:

Руденко Алексей Валентинович
Заместитель директора филиала
в Белгородской области
Дов. №8740128-522/22 от 16.01.2022г.

МП



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-522-123201/22 от «16» ноября 2022г.

Россия, г. Белгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью
«Межрегиональный центр экспертиз и консалтинга «Триумф»
308024, город Белгород, улица Горького дом 56А офис 34
ИНН 3123306717
E-mail: Triumf31@bk.ru
Тел.: (4722) 41-49-49

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
E-mail: filial@belgorod.ingos.ru
Тел.: 8 (4722) 26-59-55
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «23» ноября 2022 года по «22» ноября 2023 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 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 «02» декабря 2022 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 понятны.

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,



Страхователь



Страховщик

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.4.4. 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.

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

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

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. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

От Страхователя:

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

МП



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Руденко Алексей Валентинович
Заместитель директора филиала
в Белгородской области
Дов. №8740128-522/22 от 16.01.2022г.

МП



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-522-123265/22 от 16.11.2022 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-522-123265/22 от 16.11.2022 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Гопченко Лилия Викторовна

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с 26.11.2022
по 25.11.2023

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

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

СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000 рублей

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000 рублей

0 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону 8 (4722) 26-59-55 или по электронной почте ilial@belgorod.ingos.ru.

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел: 8 (4722) 26-59-55,
эл. адрес: ilial@belgorod.ingos.ru.

От Страховщика:

Руденко Алексей Валентинович
Заместитель директора филиала
в Белгородской области
Дов. №8740128-522/22 от 16.01.2022

МП



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-522-123265/22

«16» ноября 2022г.

г.Белгород

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 2022 года по «25» ноября 2023 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 «02» декабря 2022 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, 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

Страхователь

Страховщик

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 если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	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. №8740128-522/22 от 16.01.2022г.

МП

