

ООО «ОНИКС»

ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

ИНН 5050095871

ОГРН 1125050001229

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор ООО «ОНИКС»,

_____ /Наумкин В. А.

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

15.06.2021г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 606

рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой 2 нежилых помещения, общей площадью 100,6 кв.м, Этаж № цокольный, с кадастровыми №№50:22:0060703:11559; 50:22:0060703:11016, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61

ЗАКАЗЧИК: Хмелевской Никита Андреевич

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОНИКС»

ОЦЕНЩИК: Мороз О. А., реестровый номер 1044 в Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация Ассоциация Российских магистров оценки" от 25.01.2008 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 15.06.2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 15.06.2021 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для предоставления в суд.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ
4. ДОПУЩЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР
6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ
7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
 - 8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 - 8.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 - 8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 - 8.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ
 - 8.5. Общая информация о местоположении
 - 8.6. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ
 - 8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра
 - 8.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта
 - 8.9. Анализ ликвидности объекта оценки
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ
 - 10.1. Методика оценки объектов недвижимости
 - 10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 - 11.1. Процедура метода сравнения продаж
 - 11.2. Выбор объектов-аналогов
 - 11.3. Определение корректировок и порядок их внесения
 - 11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 - 12.1. Процедура метода прямой капитализации
 - 12.2. Выбор объектов-аналогов
 - 12.3. Определение корректировок и порядок их внесения
 - 12.4. Расчет рыночной стоимости методом капитализации
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
15. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)
16. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦ ПО АНАЛОГАМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Наименование помещения				Наличие/характер обременений
Нежилое помещение, общей площадью 56,5 кв.м, Этаж № цокольный кадастровый №50:22:0060703:11559, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61					Запрещение регистрации на основании Постановления о запрете на совершение действий по регистрации №250270505/5021. Выдан 03.12.2018 Ипотека в пользу Хмелевского Никиты Андреевича, срок действия с 01.06.2016 г. по 01.12.2016 г.
Нежилое помещение, общей площадью 44,1 кв.м, Этаж № цокольный кадастровый №50:22:0060703:11016, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61				Запрещение регистрации на основании Постановления о запрете на совершение действий по регистрации №250270505/5021. Выдан 03.12.2018 Ипотека в пользу Хмелевского Никиты Андреевича, срок действия с 01.06.2016 г. по 01.12.2016 г.	
Описание здания	Тип помещения	Этаж	Год постройки	Материал стен	
		Помещение свободного назначения	цоколь	2013	-
Адрес объекта оценки	Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61				
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для предоставления в суд				
Заказчик оценки	Хмелевской Никита Андреевич, паспорт РФ серия 4516 номер 588588, выдан отделом УФМС России по гор. Москве по району Кунцево 07.06.2016 г.				
Основание оценки	Договор № 606 от 28.05.2021 г.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для целей предоставления в суд. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.				
Исполнитель оценки	Форма	Наименование/Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица
	ООО	ОНИКС	109507, г. Москва, проезд Ферганский, дом 3, корпус 2, кв. 281, +79265586507, oniks6507@mail.ru	1125050001229, 05.03.2012 г.	Страховое общество «Ресо-Гарант» (страховой полис №922/1788649212)
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: Мороз Ольга Александровна	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика	
	более 10 лет	1044	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация Ассоциация Российских магистров оценки"	Страховой полис № 433-020391/21, выданный организацией: СПАО Ингосстрах. Период страхования с 17.03.2021 по 16.03.2022. Страховая сумма 300000 (триста тысяч руб.)	
Даты	Дата осмотра объекта оценки		Дата оценки	Дата составления отчёта	

	15.06.2021	15.06.2021	15.06.2021
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях) 5 260 072 (Пять миллионов двести шестьдесят тысяч семьдесят два)	Доходного подхода (в рублях) 4 932 218 (Четыре миллиона девятьсот тридцать две тысячи двести восемнадцать)	Затратного подхода (в рублях) Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)
Итоговая величина стоимости, округленно	Рыночная стоимость (в рублях) 5 096 000 (Пять миллионов девяносто шесть тысяч) руб., в т.ч.: <ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое помещение, площадью 56,5 кв.м - 2 862 000 руб. 2. Нежилое помещение, площадью 44,1 кв.м - 2 234 000 руб. 		

Оценщик:
Генеральный директор

Мороз О.А.
Наумкин В. А.
М.П.

2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	<p>1. Нежилое помещение, общей площадью 56,5 кв.м, Этаж № цокольный кадастровый №50:22:0060703:11559, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61</p> <p>2. Нежилое помещение, общей площадью 44,1 кв.м, Этаж № цокольный кадастровый №50:22:0060703:11016, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>1. Нежилое помещение, общей площадью 56,5 кв.м, Этаж № цокольный кадастровый №50:22:0060703:11559, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61</p> <p>2. Нежилое помещение, общей площадью 44,1 кв.м, Этаж № цокольный кадастровый №50:22:0060703:11016, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61</p>
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	<p>1. Выписки из ЕГРН</p> <p>2. Технические паспорта</p>
Правообладатель (-ли)	ООО "Алина"
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности (без учета обременений)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Запрещение регистрации на основании Постановления о запрете на совершение действий по регистрации №250270505/5021. Выдан 03.12.2018 Ипотека в пользу Хмельевского Никиты Андреевича, срок действия с 01.06.2016 г. по 01.12.2016 г.
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для предоставления в суд
Цель оценки и вид стоимости с учетом предполагаемого использования результата оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	По состоянию на дату осмотра
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	-
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Договором
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента	Не выявлены

Параметр	Значение
подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	<p>В общем случае оценка для целей предоставления в суд осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».</p> <p>В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.</p> <p>При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такого на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.

Параметр	Значение
	<p>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</p> <p>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>

3. Применяемые стандарты оценки

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

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

4. Допущения при проведении оценки объекта оценки

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. В связи с тем, что объект оценки представляет собой коммерческие помещения, расположенные на цокольном этаже одного жилого дома, также они имеют одинаковое состояние отделки, было принято решение производить расчет помещений как единого объекта, впоследствии, распределение стоимостей между объектами было проведено в соотношении площадей каждого из объектов.
4. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
5. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
6. В соответствии с п.30 ФСО № 3, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Данные заказчика	Хмелевской Никита Андреевич, паспорт РФ серия 4516 номер 588588, выдан отделом УФМС России по гор. Москве по району Кунцево 07.06.2016 г.
------------------	---

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Параметр	Значение
Оценщик	Мороз Ольга Александровна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация Ассоциация Российских магистров оценки", расположенной по адресу: 107023, г Москва, Преображенское р-н, ул Суворовская, д 19 стр 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация Ассоциация Российских магистров оценки" от 25.01.2008, регистрационный номер № 1044
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №1677 от 20.12.2007 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 433-020391/21, выданный организацией: СПАО Ингосстрах. Период страхования с 17.03.2021 по 16.03.2022. Страховая сумма 300000 (триста тысяч руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 015724-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 23.11.2018 по 23.11.2021
Местонахождение оценщика	г. Москва, ул. Белореченская, д. 39, кв. 73
Номер контактного телефона	+79268222379
Адрес электронной почты	oniks6507@mail.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	№2 от 01.09.2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	более 10 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещественных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 5. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ОНИКС
ОГРН	ОГРН 1125050001229
Дата присвоения ОГРН	05.03.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 433-020391/21, выданный организацией: СПАО Ингосстрах. Период страхования с 17.03.2021 по 16.03.2022. Страховая сумма 300000 (триста тысяч руб.)
Местонахождение	109507, г. Москва, проезд Ферганский, дом 3, корпус 2, кв. 281

Параметр	Значение
Почтовый адрес	109507, г. Москва, проезд Ферганский, дом 3, корпус 2, кв. 281
Генеральный директор/ИП	Наумкин Виталий Александрович
Телефон	+79265586507
Электронная почта	oniks6507@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью ОНИКС подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью ОНИКС подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 6. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Мороз Ольга Александровна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 606 от 28.05.2021 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> Нежилое помещение, общей площадью 56,5 кв.м, Этаж № цокольный кадастровый №50:22:0060703:11559, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61 Нежилое помещение, общей площадью 44,1 кв.м, Этаж № цокольный кадастровый №50:22:0060703:11016, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61
Правообладатель (-ли)	ООО "Алина"
Обременения (ограничения) прав	Запрещение регистрации на основании Постановления о запрете на совершение действий по регистрации №250270505/5021. Выдан 03.12.2018 Ипотека в пользу Хмельевского Никиты Андреевича, срок действия с 01.06.2016 г. по 01.12.2016 г.
Зарегистрированные права	Право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	5 260 072 (Пять миллионов двести шестьдесят тысяч семьдесят два) руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	4 932 218 (Четыре миллиона девятьсот тридцать две тысячи двести восемнадцать) руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет округленно 5 096 000 (Пять миллионов девяносто шесть тысяч) руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для целей предоставления в суд.</p> <p>Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»</p>
---	--

8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 8. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы Предоставлены Заказчиком оценки	- Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы Предоставлены Заказчиком оценки	- Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.miel.ru/, www.irn.ru, http://www.azbuka.ru, http://www.peresvet.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2020. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2020; Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписки из ЕГРН
2. Технические паспорта

Копии документов представлены в разделе Приложения.

8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: 2 нежилых помещения, общей площадью 100,6 кв.м, Этаж № цокольный, с кадастровыми №№50:22:0060703:11559; 50:22:0060703:11016, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61.

Осмотр был проведен 15.06.2021 г. уполномоченным сотрудником Исполнителя.

Результаты фотофиксации представлены далее:

<p>Жилой дом, в котором расположены помещения свободного назначения</p> 	<p>Входная группа</p> 	<p>Входная группа</p> 
<p>Входная группа</p> 	<p>Помещение свободного назначения</p> 	<p>Помещение свободного назначения</p> 

Помещение свободного назначения



Помещение свободного назначения



Помещение свободного назначения



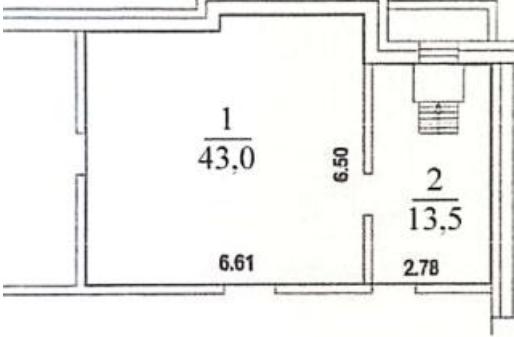
Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, представленных в разделе 14. Далее приводится подробное описание Объекта оценки с указанием выводов по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

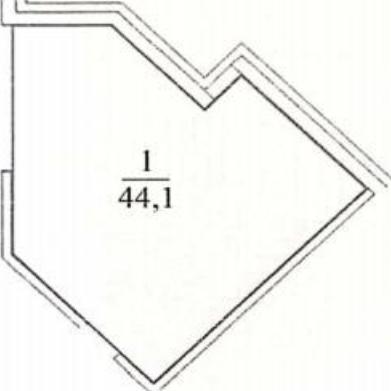
Таблица 9. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Год постройки	2013
Физический износ здания	5%
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	10
Состояние фасада здания	Хорошее
Горячее водоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Канализация	Центральная

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

Таблица 10. Описание Объекта оценки

Параметр	Значение
Назначения объекта	Нежилое помещение
Этаж размещения объекта оценки в здании	цоколь
Кадастровый номер	50:22:0060703:11559
Общая площадь объекта оценки, кв. м	56,5
Состояние отделки объекта	Требуется косметический ремонт
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует
Текущее использование Объекта оценки	Помещение свободного назначения
Поэтажный план согласно документам	
Назначения объекта	Нежилое помещение
Этаж размещения объекта оценки в здании	цоколь
Кадастровый номер	50:22:0060703:11016
Общая площадь объекта оценки, кв. м	44,1
Состояние отделки объекта	Требуется косметический ремонт
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует
Текущее использование Объекта оценки	Помещение свободного назначения

Параметр	Значение
Поверхностный план согласно документам	

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников

8.4. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование. Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_{\Phi}) \times (1 - D_{\Phi_{fun}}) \times (1 - D_{\Phi}), \quad \{1\}$$

где:

D_n – накопленный износ;

D_{Φ} , $D_{\Phi_{fun}}$, D_{Φ} – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных конструктивных и технических свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_i = \frac{T_{\Phi}}{T_n} \times 100; \quad \{2\}$$

Где:

T_{Φ} – фактический срок службы данного объекта;

T_n – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 11. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брускатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.).	15

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций.	10

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 12. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	2013	8	5

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 5%.

8.5. Общая информация о местоположении

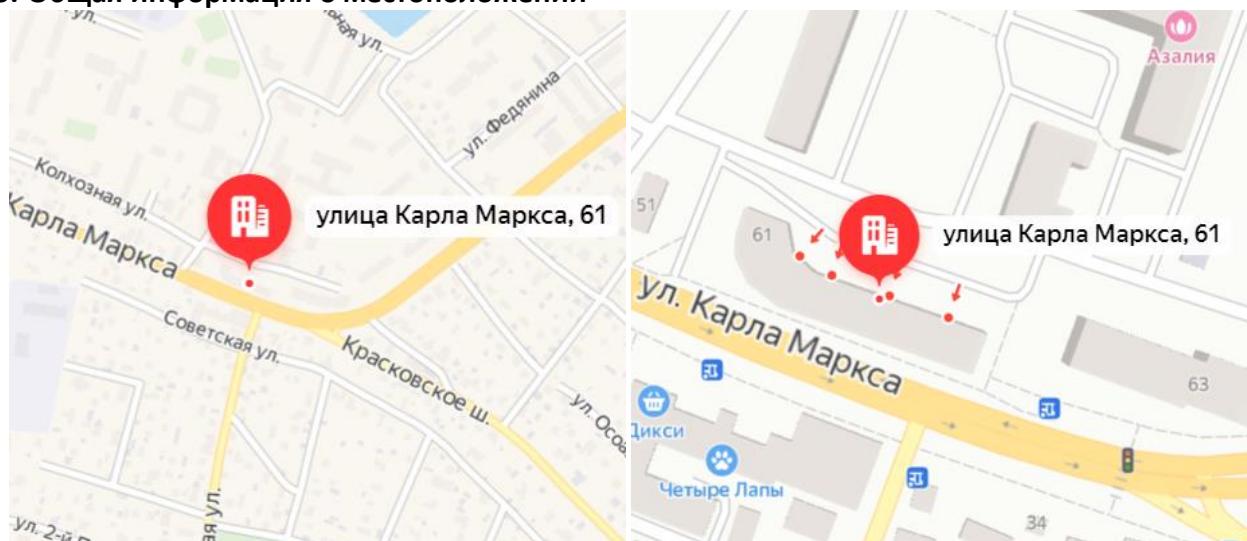


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 13. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61
Ближайшее метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	Остановка общественного транспорта - Красковское шоссе, 84 м
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилая застройка

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>, при осмотре, данные предоставленных документов, данные полученные из <https://ru.wikipedia.org>.

8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные

водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 14. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель (-ли)	ООО "Алина"
Документы, удостоверяющие право	1. Выписки из ЕГРН
Обременения (ограничения) права	Запрещение регистрации на основании Постановления о запрете на совершение действий по регистрации №250270505/5021. Выдан 03.12.2018 Ипотека в пользу Хмелевского Никиты Андреевича, срок действия с 01.06.2016 г. по 01.12.2016 г.

Источник: данные предоставленных документов

8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра

Таблица 15. Выводы по результатам проверки

1. Анализ предоставленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
2. Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: <ul style="list-style-type: none"> Соответствуют правоустанавливающим документам; Соответствует техническим документам.
3. Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
4. Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5. Функциональное назначение объекта – нежилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: коммерческая недвижимость .
6. Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
7. Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
8. Планировка объекта оценки Соответствует технической документации.
9. Здание имеет 5 % износа, данные о ремонте отсутствуют.
10. Состояние Объекта оценки соответствует уровню «Требуется косметический ремонт».
11. На объект оценки зарегистрированы обременения: Запрещение регистрации на основании Постановления о запрете на совершение действий по регистрации №250270505/5021. Выдан 03.12.2018 Ипотека в пользу Хмелевского Никиты Андреевича, срок действия с 01.06.2016 г. по 01.12.2016 г.
12. По результатам осмотра и анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Заданием на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально.
13. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

8.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

В общем случае оценка для целей предоставления в суд осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Текущее функциональное назначение Объекта – помещения свободного назначения, расположенные на цокольном этаже жилого дома. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве помещений свободного назначения.

8.9. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 16. Градации ликвидности²

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРД-2020. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2020; ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 3 до 12 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности.

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества».

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

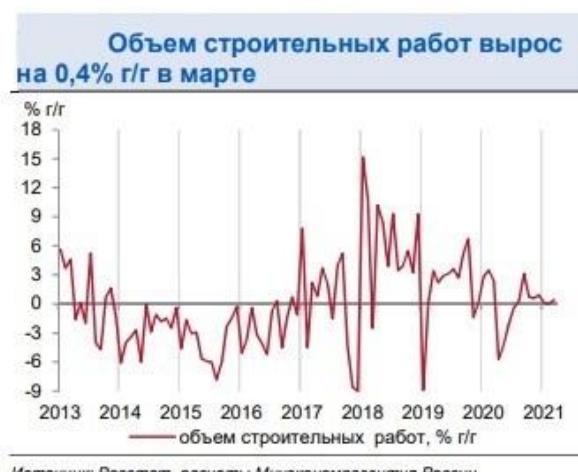
Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество нежилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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 коммерческой недвижимости г. Москвы и Московской области.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf>)

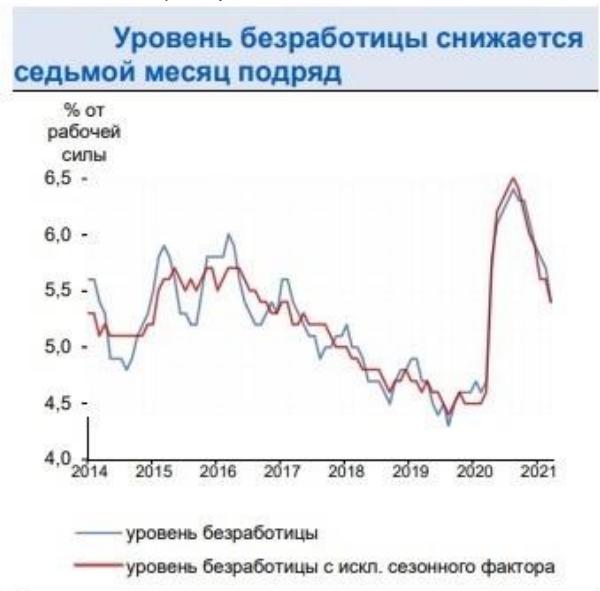
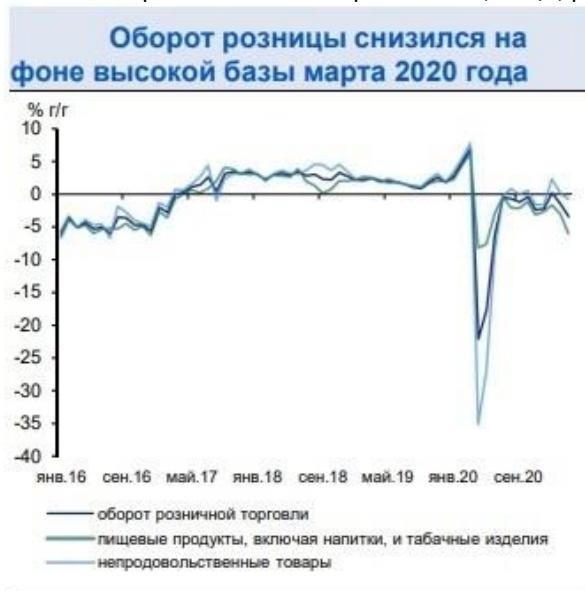
По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе. В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21).



Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20). Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после оклонулевой динамики в январе – феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г). В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно). На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г).

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней). Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек. В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.



В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA (0,57% м/м SA месяцем ранее). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее).

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале). В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано ускорение роста цен на строительные товары, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию. Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи. Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37% м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале. Сохраняется повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь. По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесячном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.



Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	Iкв21	март. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность										
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

20 апреля 2021 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	Iкв21	март. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6–12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rr.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;

- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов нежилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- Торговые площади, используемые для торговой деятельности. Данная категория строений не всегда имеет капитальные стены, также может состоять из небольшого числа торговых площадок. Обязательно наличие базовых систем коммуникаций поблизости от такой площади.
- Офисные, используется для обустройства офиса организации. Основными особенностями офисов являются наличие капитальных стен, отделяющих его от иных строений. Обязательным условием офиса является наличие систем коммуникаций прямо в офисе (водоснабжение, санузел).
- Универсальные, предназначенные для различных видов хозяйственной деятельности (офис, медицинский кабинет, спортивный зал, косметологический кабинет).
- Склад. Для него характерны наличие капитальных стен, отделяющих его от других помещений. Наличие отдельного входа и базовых коммуникаций не принципиально.
- Обособленные помещения. У данной категории строений имеется отдельный вход и капитальные стены, которые отделяют от других архитектурных объектов. Обязательно наличие коммуникаций.

• **Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области**

(источник: <https://fbss.ru/v-podmoskove-otmechen-disbalans-sprosa-i-predlozheniya-pomeshhenij/>;
<https://sberbusiness.live/>, <https://www.gazeta.ru/business>)

Почти 70% помещений, запроектированных на первых этажах пригородных новостроек демократичного сегмента, имеют свободное назначение, 28% — офисное назначение.

Для кафе, ресторанов, арендаторов медицинского профиля и мини-супермаркетов запроектировано не более 3% всех коммерческих площадей.

По данным экспертов ФСК «Лидер», 50% коммерческих помещений на первых этажах в пригородных ЖК стандарт- и комфорт-класса, входящих в топ-20 по объемам продаж жилья, запроектированы площадью от 60 до 100 кв. м, половина спроса со стороны арендаторов приходится на площади до 60 кв. м.

Предложение коммерческих помещений

Рост объема предложения связан с темпами нового строительства в результате благоприятной конъюнктуры на рынке жилья и поддержки государства. Новые жилые комплексы предполагают наличие коммерческих помещений на первых этажах, которые и пополнили объем предложения. Рост предложения активизировал спрос, и более инвестиционно привлекательные варианты заинтересовали новую аудиторию, рассуждает эксперт.

По данным Colliers International, к настоящему моменту цены на помещения на первых этажах остались на уровне 2019 года с небольшой коррекцией на 10% вниз в рублях, поскольку сейчас арендаторы не могут поддерживать темпы продаж в целом по рынку как в предыдущие годы.

Спрос на коммерческие помещения

Наиболее востребованные объекты инфраструктуры на первых этажах жилых зданий среди покупателей квартир в пригородных ЖК — это продуктовые магазины с хозяйственным отделом (93%), аптеки (88%), бытовые услуги (69%), предприятия общепита (49%). В помещениях свободного назначения располагаются востребованные в условиях пандемии сервисы доставки еды и продуктов, пункты выдачи заказов онлайн-магазинов. Кроме того, помещения свободного назначения часто находятся в спальных районах, а люди как раз стали чаще покупать товары и услуги в точках у дома,

Коммерческие условия

Рост стоимости коммерческих помещений может быть связан с тем, что из-за снижения ставок по депозитам и колебания курсов валюты инвесторы приобретали площади в выгодных локациях. Кроме того, рост

средних цен может быть связан с появлением новых офисных зданий и других объектов высокого класса со ставками выше среднего.

В последние полгода скидки могли доходить до 20–25%, при этом объем их предложения увеличился. В целом спрос на небольшие торговые помещения (60–90 кв. м) на первых этажах домов за последний год вырос на 25–30%, на маленькие офисы (30–50 кв. м) — на 10–15%.

Средняя цена разных типов коммерческой недвижимости по итогам 2020 году составила: Офис - 53 443 руб./кв.м, помещения свободного назначения - 53 443 руб./кв.м, Склад - 39 764 руб./кв.м, Торговая площадь - 52 555 руб./кв.м

● Итоги

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20).

Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после ожидаемой динамики в январе – феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г).

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA1 (0,57% м/м SA месяцем ранее).

По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесячном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

Средняя цена разных типов коммерческой недвижимости по итогам 2020 году составила: Офис - 53 443 руб./кв.м, помещения свободного назначения - 53 443 руб./кв.м, Склад - 39 764 руб./кв.м, Торговая площадь - 52 555 руб./кв.м

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

10.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизведение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оцениваются нежилое помещение, расположенное в здании ТЦ «Прага». В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках здания и площади земельного участка, выделенного для размещения объекта. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи объектов коммерческого назначения Московской области развит достаточно хорошо (на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов коммерческой недвижимости), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщики

считают возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Применение методов доходного подхода

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объекта оценки в будущем, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки методов доходного подхода. В рамках доходного подхода использовался метод прямой капитализации.

Согласование результатов.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов.

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

11.1. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

11.2. Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 17. Информация об объектах-аналогах³

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения
2	Состав передаваемых прав на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Данные	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
6	Местоположение	Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61	Московская область, г.о. Люберцы, дачный пос. Красково, посёлок Коренёво, ул. Чехова, 13/2	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. Карла Маркса, 1	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. 2-я Заводская, 16
7	Общая площадь объекта, кв. м	100,6	241,3	80,3	129,5
8	Тип объекта	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения
9	Расположение помещения, этаж	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
10	Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Стандарт	Без отделки	Без отделки
11	Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление
12	Цена предложения объекта с НДС, руб.	-	11 000 000	4 980 000	6 750 000
13	Цена предложения за 1 кв. м с НДС, руб.	-	45 586	62 017	52 124
14	Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/kraskovo/komm_ernescheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2413_m_1745981433	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/258332461/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/258604992/
15	Дата предложения	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

11.3. Определение корректировок и порядок их внесения

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

³ Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на тип объекта;
- Корректировка на физические характеристики коммерческих помещений.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i \quad \{3\}$$

где:

Ц_{ЕПi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Ц_{ЕДН} - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

Ki- величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2..i} \quad \{4\}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad \{5\}$$

Обоснование корректировок

1. Корректировка на торг

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка определена на основании данных по Московской области в Сборнике рыночных корректировок СРК-2021. Научно-практический Центр Профессиональной Оценки.НЦПО

С учетом того, что объект оценки является помещениями свободного назначения, корректировка определялась на основании усредненных данных по торговой и офисной недвижимости.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Не большие города и населенные пункты						
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-10.00%	-10.00%	-10.00%

2. Корректировка на передаваемые права на недвижимость

Передаваемые права на нежилые помещения одинаковые (право собственности), таким образом размер корректировки равен 0%

3. Корректировка на условия финансирования

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

4. Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов и оцениваемого нежилого помещения одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна 0%.

5. Корректировка на дату предложения

Это процентная корректировка. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору 0%.

6. Корректировка на местоположение

Это процентная корректировка. Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости. В качестве характеристики, описывающей местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки расположены в одном районе Московской области, таким образом, корректировка по данному параметру не применялась и составляет 0%.

7. Корректировка на тип объекта

Объект оценки и объекты аналоги представляют собой помещения свободного назначения, расположенные на нежилых этажах жилых домов, таким образом, корректировка по данному параметру не применялась и составляет 0%.

8. Корректировка на общую площадь

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^n$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,631

Источник: данных портала "StatReelt" по состоянию на 01.04.2021 г.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
15,03%	-3,54%	4,12%

9. Корректировка на этаж расположения

Данная корректировка построена на аналитических данных портала "StatReelt", где отображено отношение удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже. Объекты-аналоги и Объект оценки расположены на цокольных этажах жилых домов, таким образом, корректировка по данному параметру не применялась и составляет 0%.

10. Корректировка на состояние отделки

Внесение поправки на состояние оцениваемого объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Данная корректировка определена на основании аналитических данных портала "Stratielt". Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00

В связи с тем, что у объекта оценки состояние отделки «Требуется проведение косметического ремонта», а у объекта-аналога №1 «Стандарт», объектов-аналогов №2 и №3 «Без отделки», корректировка принята в размере верхней границы значения.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-5,00%	6,74%	6,74%

11. Корректировка на наличие коммуникаций

На основании анализа рынка отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования влияет на размер рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений. В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки, таким образом, корректировка 0%.

11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \quad \{6\}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемого помещения определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 \text{ кв. м}} * K * S_{об}, \quad \{7\}$$

где:

C об – стоимость Объекта оценки, руб.;

C 1 кв. м – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения
2	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	11 000 000	4 980 000	6 750 000
	Цена предложения, руб./кв.м (с учетом НДС)	-	45 586	62 017	52 124

	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	-	45 586	62 017	52 124
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС	-	45 586	62 017	52 124
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС	-	45 586	62 017	52 124
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
6	Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС	-	41 027	55 815	46 912
	Дата предложения	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
7	Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС	-	41 027	55 815	46 912
	Местоположение объекта недвижимости	Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61	Московская область, г.о. Люберцы, дачный пос. Красково, посёлок Коренёво, ул. Карла Маркса, 13/2	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. Карла Маркса, 1	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. 2-я Заводская, 16
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
8	Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС	-	41 027	55 815	46 912
	Тип объекта	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения
	Корректировка на тип объекта		0,00%	0,00%	0,00%
9	Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС		41 027	55 815	46 912
	Расположение помещения, этаж	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
	Корректировка на расположение помещения, %		0,00%	0,00%	0,00%
10	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		41 027	55 815	46 912
	Общая площадь объекта, кв. м	100,6	241,3	80,3	129,5
	Корректировка на общую площадь, %	-	15,03%	-3,54%	4,12%
11	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	47 191	53 838	48 846
	Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Стандарт	Без отделки	Без отделки
	Корректировка на физическое состояние, %	-	-5,00%	6,74%	6,74%
12	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	44 831	57 468	52 139
	Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение,	Электричество, водоснабжение,	Электричество, водоснабжение,	Электричество, водоснабжение,

		канализация, отопление	канализация, отопление	канализация, отопление	канализация, отопление
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		44 831	57 468	52 139
14	Показатель совокупной корректировки	-	30,03%	20,28%	20,86%
	Коэффициент соответствия оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,33	4,93	4,79
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,51%	37,77%	36,72%
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м с учетом НДС				52 287
	Общая площадь объекта, кв. м				100,6
	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, с НДС (20%), руб.				5 260 072

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 100,6 кв.м, Этаж № цокольный, с кадастровыми №№50:22:0060703:11559; 50:22:0060703:11016, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет по состоянию на 15 июня 2021 г.:

5 260 072 (Пять миллионов двести шестьдесят тысяч семьдесят два) руб.

12. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

12.1. Процедура метода прямой капитализации

В рамках доходного подхода использовался метод, базирующийся на накоплении годовой величины дохода (метод прямой капитализации).

При прямой капитализации применяется общая ставка капитализации или ставка капитализации с учетом всех рисков, на которую делится доход одного года или стабилизированный чистый операционный доход для определенного показателя стоимости. Расчет производится по формуле:

$$РС = ЧОД / К,$$

где:

РС - рыночная стоимость объекта недвижимости;

ЧОД – чистый операционный доход;

К – коэффициент капитализации.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):

– определение арендопригодной площади;

– определение среднерыночной арендной ставки;

- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;

- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;

- расчет ставки капитализации;

- определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации

12.2. Выбор объектов-аналогов

Для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемых помещений были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями объекта оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования.

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы за 1 кв. м в мес. арендопригодной площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Рыночная ставка арендной платы для 1 кв. м объекта оценки определена на основании метода сравнительного анализа продаж. Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом. Арендная ставка была определена с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей. Для случаев, когда в арендную ставку объекта-аналога, включены коммунальные платежи, ставка была скорректирована на основании данных "Справочник недвижимости Оценщика - 2019" Операционные расходы для коммерческой недвижимости", под. ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из источников, представленных в таблице ниже.

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
2	Состав передаваемых прав на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
3	Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Месторасположение объекта недвижимости	Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61	Московская область, Люберецы городской округ, Красково дп, ул. 2-я Заводская, 16	Московская область, Люберецы городской округ, Красково дп, Коренево поселок, ул. Лорха, 7	Московская область, Люберецы городской округ, Красково дп, ул. Карла Маркса, 1/1
5	Общая площадь объекта, кв.м	100,6	114	90	80,1
6	Этаж расположения	цоколь	1-й этаж	цоколь	1-й этаж
7	Состояние объекта	Требуется косметический ремонт	Стандарт	Стандарт	Без отделки
8	Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление
9	Ставка аренды объекта недвижимости с НДС (20%), руб./кв. м/мес.	-	900	1000	999
10	Структура арендной ставки	-	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей
11	Ставка аренды объекта недвижимости с учетом НДС (20%) и без учета коммунальных расходов, руб./кв. м/мес.	-	900	1000	999
12	Источник информации	Данные Заказчика	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/251200846/	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/249081921/	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/250781562/
13	Дата предложения	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021

Источник: данные участников рынка

12.3. Определение корректировок и порядок их внесения

Для оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов выделены следующие элементы сравнения:

- тип объекта недвижимости;
- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- снижение арендной ставки в процессе торгов;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия аренды;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- местоположение;
- арендуемая площадь;
- этаж расположения
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке;

- состояние/уровень отделки.

Обоснование корректировок

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами по выделенным элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по следующим элементам сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%:

- тип объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- местоположение;
- наличие (отсутствие) коммуникаций.

12. Корректировка на торг

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка определена на основании данных по Московской области в Сборнике рыночных корректировок СРК-2021. Научно-практический Центр Профессиональной Оценки. НЦПО.

С учетом того, что объект оценки является помещениями свободного назначения, корректировка определялась на основании усредненных данных по торговой и офисной недвижимости.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Не большие города и населенные пункты						
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-6.00%	-6.00%	-6.00%

13. Корректировка на этаж расположения

Данная корректировка построена на аналитических данных портала "Statrielt", где отображено отношение удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже. В связи с тем, что объект оценки является помещением свободного назначения, корректировка учитывалась на основании усредненных данных по торговым и офисным помещениям. Объекты-аналоги и Объект оценки расположены на первых, цокольных и подвальных этажах, таким образом, необходимо применение корректировки.

1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,94	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,99	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,15	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,11	0,99

Объект оценки расположен в цокольном этаже жилого дома, некоторые объекты аналоги расположены на 1 этаже жилого дома, что влияет на стоимость. На основании чего были применены следующие корректировки:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-14,00%	0,00%	-14,00%

14. Корректировка на общую площадь

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S n$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,631

Источник: данных портала "Statrielt" по состоянию на 01.04.2021 г.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
2,02%	-1,77%	-3,58%

15. Корректировка на состояние отделки

Данная корректировка определена на основании аналитических данных портала "Statrielt". Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00

В связи с тем, что состояние объекта оценки - требуется проведение косметического ремонта, данный коэффициент принят в размере верхней границы значения.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-5,00%	-5,00%	6,74%

12.4. Расчет рыночной стоимости методом капитализации

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в рамках сравнительного подхода.

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице ниже.

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
2	Ставка аренды объекта недвижимости с учетом НДС (20%) и без учета коммунальных расходов, руб./кв. м/мес.	-	900	1 000	999
3	Состав передаваемых прав на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС и без учета коммунальных расходов, руб./кв. м/мес.	-	900	1 000	999

	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
4	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС и без учета коммунальных расходов, руб./кв. м/мес.	-	900	1 000	999
5	Корректировка на разницу между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%
5	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС и без учета коммунальных расходов, руб./кв. м/мес.	-	846	940	939
6	Дата предложения	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
6	Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
6	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС и без учета коммунальных расходов, руб./кв. м/мес.	-	846	940	939
7	Местоположение объекта недвижимости	Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. 2-я Заводская, 16	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, Коренево поселок, ул. Лорха, 7	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. Карла Маркса, 1/1
7	Корректировка на местоположение объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
7	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС и без учета коммунальных расходов, руб./кв. м/мес.	-	846	940	939
8	Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
8	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
8	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС и без учета коммунальных расходов, руб./кв. м/мес.		846	940	939
9	Этаж расположения	цоколь	1-й этаж	цоколь	1-й этаж
9	Корректировка		-14,00%	0,00%	-14,00%
9	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС и без учета коммунальных расходов, руб./кв. м/мес.		728	940	808
10	Общая площадь объекта, кв. м	100,60	114,00	90,00	80,10
10	Корректировка на общую площадь, %	-	2,02%	-1,77%	-3,58%
10	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС и без учета коммунальных расходов, руб./кв. м/мес.	-	743	923	779
11	Физическое состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Стандарт	Стандарт	Без отделки
11	Корректировка на тип и состояние отделки, %	-	-5,00%	-5,00%	6,74%
11	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС и без учета коммунальных расходов, руб./кв. м/мес.	-	706	877	832
12	Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление
12	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
12	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		706	877	832

Показатель совокупной корректировки	-	27,02%	12,77%	30,32%
Коэффициент соответствия оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,70	7,83	3,30
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,95%	52,81%	22,23%
Скорректированная арендная ставка без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов, руб./кв. м/мес.				824

Таким образом, в дальнейших расчетах будут использована арендная ставка в размере 824 руб./кв.м/мес для помещения свободного назначения.

Наименование показателя	Значение показателя помещения
Арендная ставка, руб./кв. м/мес.	824

Определение арендопригодной площади. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования – площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

В данном отчете арендопригодной площадью является помещение целиком:

Наименование показателя	Значение показателя помещения
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	100,6
Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	100,6

Расчет потенциального валового дохода. Потенциальный валовый доход рассчитан на основании средневзвешенной ставки аренды на помещения. Средневзвешенная ставка аренды определена с использованием аналогов, скорректированных на различия, выявленные между оцениваемым объектом и аналогами.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A,$$

Где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

A – размер арендной ставки, руб./год/м²

Наименование показателя	Значение показателя помещения
Потенциальный валовый доход (ПВД) от сдачи в аренду помещений, руб./год	994 733

Действительный валовый доход (ДВД) – потенциальный валовой доход за вычетом потерь от простоя помещения и неплатежей за аренду.

Уровень недозагрузки определен на основании анализа значений процента недозагрузки при сдаче в аренду усреднённые по городам России, опубликованного в "Справочнике оценщика недвижимости" под редакцией Лейфера Л. А. за 2020 г. и составил 12,5%.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Действительный валовый доход с учетом недозагрузки составил:

Наименование показателя	Значение показателя помещения
Действительный валовый доход (ДВД) от сдачи в аренду объекта оценки, руб./год	870 391

Уровень операционных расходов принят по данным портала "Statreilt" и включает следующие статьи:

- расходы на управление недвижимостью;
- расходы на юридическое обслуживание;
- расходы на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные затраты;
- расходы на уборку;
- расходы на охрану;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,26	0,41	0,33
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,42	0,31
3	Складские помещения и здания	0,20	0,31	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,37	0,23

С учетом того, что объект оценки помещения свободного назначения, операционные расходы определены как среднее значение между торговыми и офисными объектами в размере 0,32

Расчет чистого операционного дохода. Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро}) = (\text{ДВД} - \text{Ро}), \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ро – операционные расходы, руб./год.

Наименование показателя	Значение показателя помещения
Действительный валовый доход (ДВД) от сдачи в аренду объекта оценки, руб./год	870 391
Операционные расходы, руб./год	278 525
Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год	591 866

Расчет коэффициента капитализации. Коэффициент капитализации – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющейся базой для определения рыночной стоимости объекта.

В экономическом смысле в роли коэффициента капитализации выступает требуемая инвесторами ставка доходности на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Размер коэффициента капитализации определен в размере 12% на основании данных портала "Statrielt" и рассчитан как усредненное значение между торговыми и офисными помещениями на основании среднего значения Кк.

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,13	0,16

Определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода методом капитализации доходов приведено в таблице ниже.

Наименование показателя	Значение показателя помещения
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	100,6
Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	100,6
Арендная ставка, руб./кв. м/мес.	824
Потенциальный валовый доход (ПВД) от сдачи в аренду помещений, руб./год	994 733
Потери от недозагрузки, %	12,5%
Действительный валовый доход (ДВД) от сдачи в аренду объекта оценки, руб./год	870 391
Операционные расходы, руб./год	278 525
Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год	591 866
Коэффициент капитализации, %	12%
Итоговая рыночная стоимость помещений, определенная в рамках доходного подхода, руб. (с НДС)	4 932 218

Рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 100,6 кв.м, Этаж № цокольный, с кадастровыми №№50:22:0060703:11559; 50:22:0060703:11016, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61, определенная в рамках доходного подхода, составила:

4 932 218 (Четыре миллиона девятьсот тридцать две тысячи двести восемнадцать) руб.

13. Согласование результатов оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, – 50%;
- стоимость, определенная доходным подходом, – 50%.

№ п/п	Наименование основного средства	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Доля СП	Доля ДП	Взвешенная (округленная) стоимость, руб. с НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 56,5 кв.м, Этаж № цокольный кадастровый №№50:22:0060703:11559, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный	2 954 215	2 770 082,7	0,5	0,5	2 862 000,0	2 862 000

№ п/п	Наименование основного средства	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Доля СП	Доля ДП	Взвешенная (округленная) стоимость, руб. с НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС
	поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61						
2	Нежилое помещение, общей площадью 44,1 кв.м, Этаж № цокольный кадастровый №50:22:0060703:11016, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61	2 305 857	2 162 135,3	0,5	0,5	2 234 000,0	2 234 000
ИТОГО		5 260 072	4 932 218			5 096 000	5 096 000

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой 2 нежилых помещения, общей площадью 100,6 кв.м, Этаж № цокольный, с кадастровыми №№50:22:0060703:11559; 50:22:0060703:11016, адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61, по состоянию на дату оценки составляет округленно:

5 096 000 (Пять миллионов девяносто шесть тысяч) руб.

14. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 15.06.2021 г. составляет округленно:

5 096 000 (Пять миллионов девяносто шесть тысяч) руб.

15. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 9, 12);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Оценщик:

Мороз О.А.

16. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Книги, справочные и периодические издания.

9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
10. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
11. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. – М., 2002.
12. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
13. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
14. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под. Ред. Яскевича Е.Е. «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки».
15. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
16. Сборник рыночных корректировок (СРК), под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020 г.
17. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

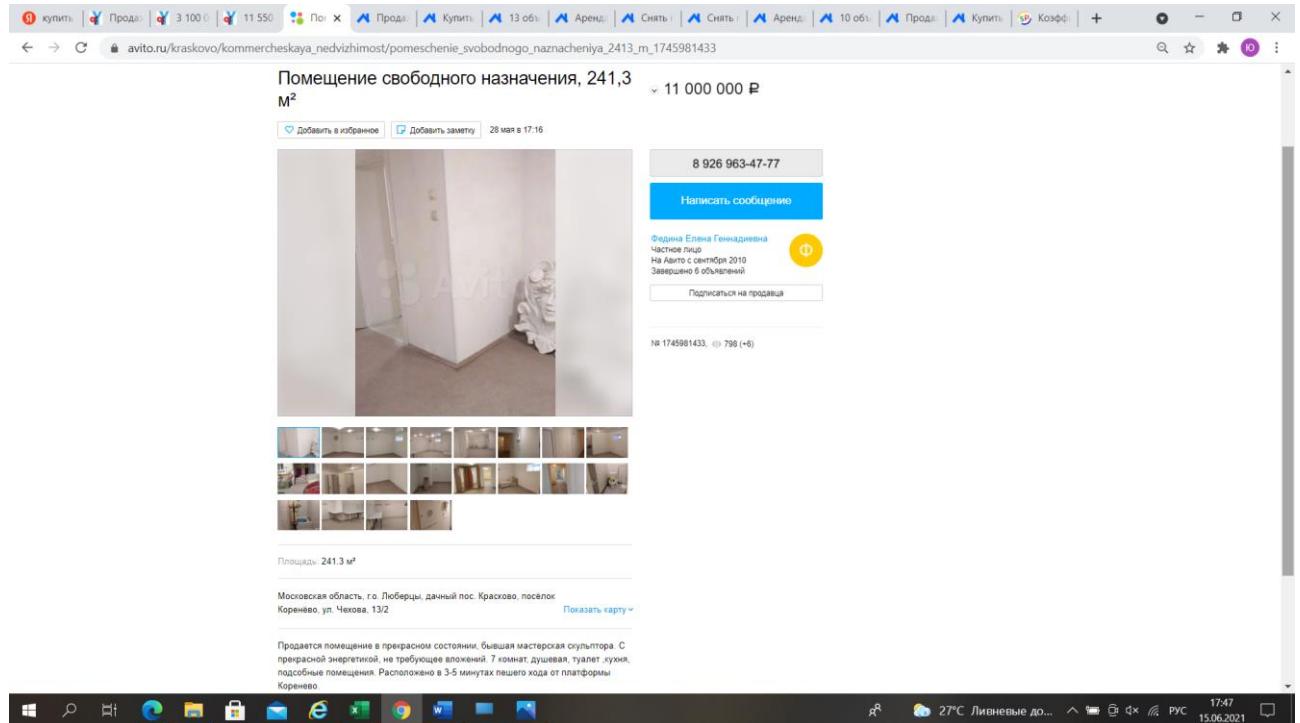
Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

18. Выписки из ЕГРН
19. Технические паспорта

Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом

Аналог 1



Помещение свободного назначения, 241,3 м² 11 000 000 ₽

8 926 963-47-77

Написать сообщение

Федина Елена Геннадиевна
Частное лицо
На Avito с сентября 2010
Завершено 6 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1745981433, ☎ 798 (+6)

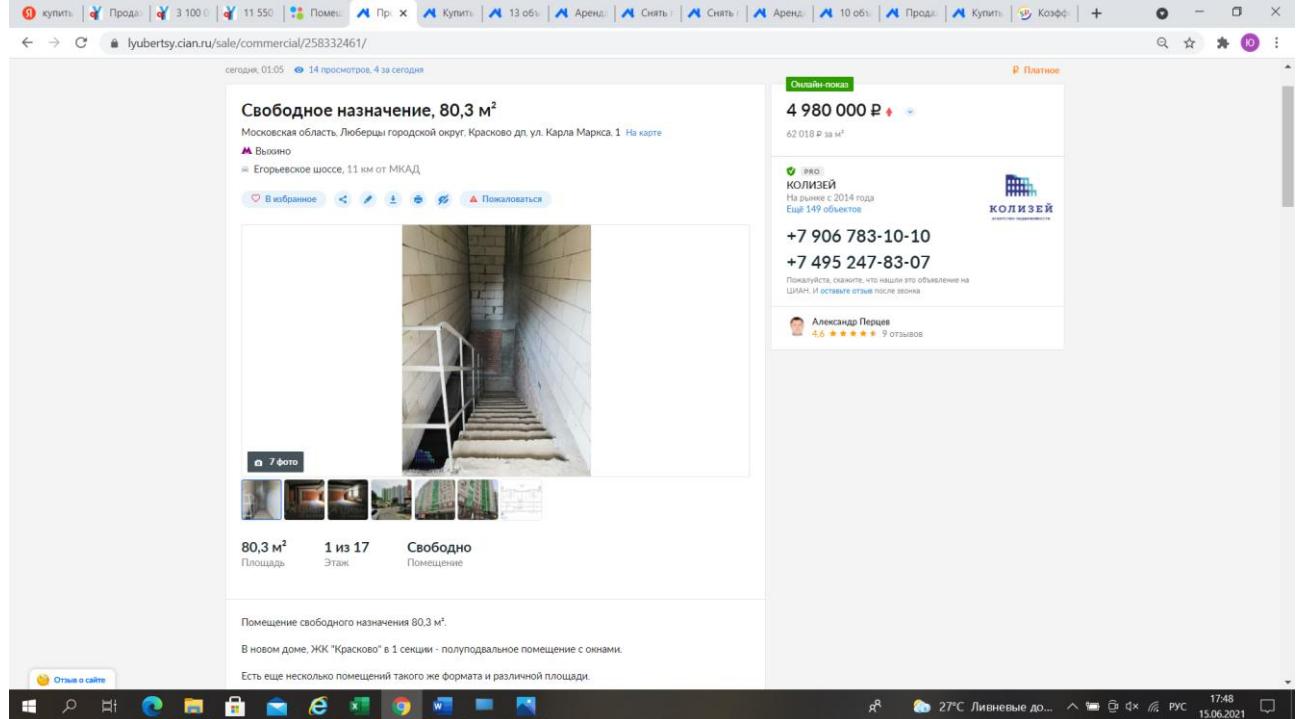
Площадь: 241.3 м²

Московская область, г.о. Люберцы, дачный пос. Красково, поселок Корнево, ул. Чехова, 13/2 Показать карту

Предлагается помещение в прекрасном состоянии, бывшая мастерская скульптора. С прекрасной энергетикой, не требующее вложений. 7 комнат: душевая, туалет, кухня, подсобные помещения. Расположено в 3-5 минутах пешего хода от платформы Корнево.

17:47 27°C Ливневые до... 15.06.2021

Аналог 2



Свободное назначение, 80,3 м²

Московская область: Люберцы городской округ: Красково др. ул. Карла Маркса, 1 На карте

Въездно

Егорьевское шоссе, 11 км от МКАД

7 фото

4 980 000 ₽

62 018 ₽ за м²

КОЛИЗЕЙ
На рынке с 2014 года
Еще 149 объявлений

+7 906 783-10-10
+7 495 247-83-07

Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Александр Перцев
4.6 ⭐⭐⭐⭐ 9 отзывов

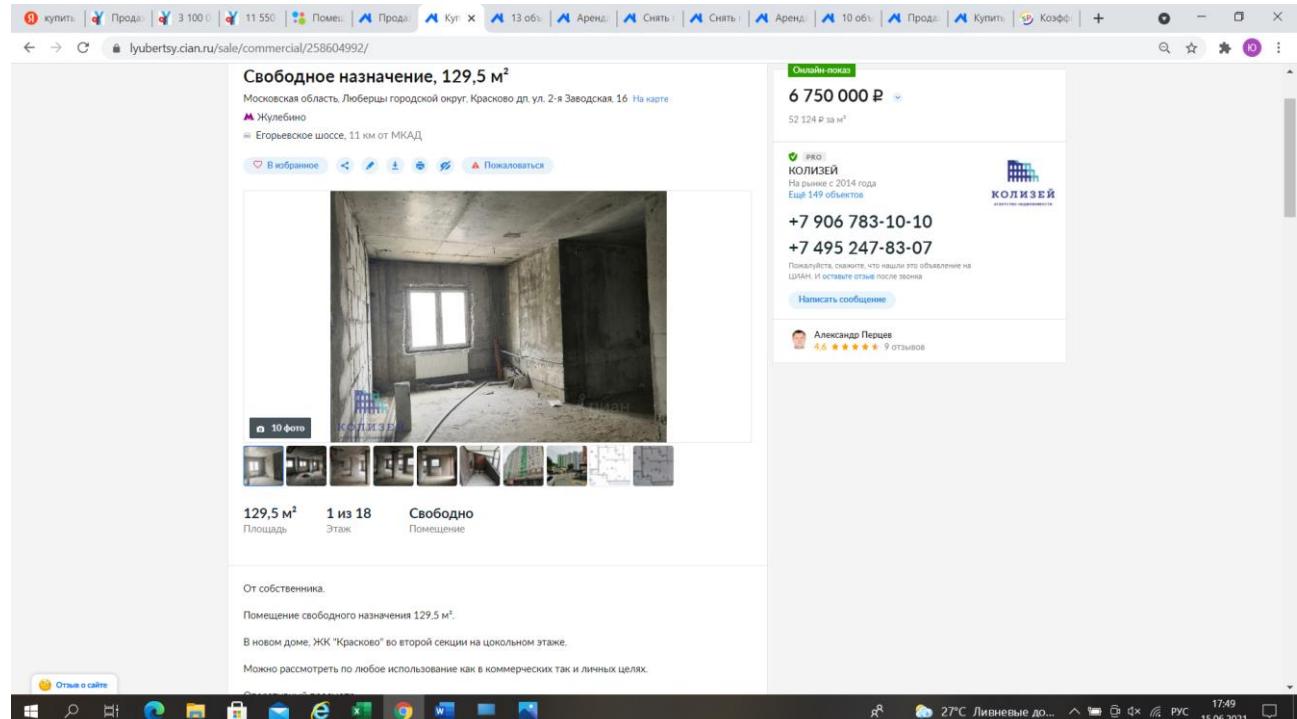
80,3 м² 1 из 17 Этаж. Свободно Помещение

Помещение свободного назначения 80,3 м².
В новом доме, ЖК "Красково" в 1 секции - полуподвалное помещение с окнами.
Есть еще несколько помещений такого же формата и различной площади.

Отзыв о сайте

17:48 27°C Ливневые до... 15.06.2021

Аналог 3



Свободное назначение, 129,5 м²

Московская область, Люберецкий городской округ, Красково д.п. 2-я Заводская, 16 [На карте](#)

Жулеино

Егорьевское шоссе, 11 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

10 фото

129,5 м² Площадь 1 из 18 Этаж Свободно Помещение

От собственника. Помещение свободного назначения 129,5 м². В новом доме, ЖК "Красково" во второй секции на цокольном этаже. Можно рассмотреть по любое использование как в коммерческих так и личных целях.

6 750 000 ₽

52 124 ₽ за м² в год.

В аг. КОЛИЗЕЙ На рынке с 2014 года Ещё 149 объектов

+7 906 783-10-10
+7 495 247-83-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

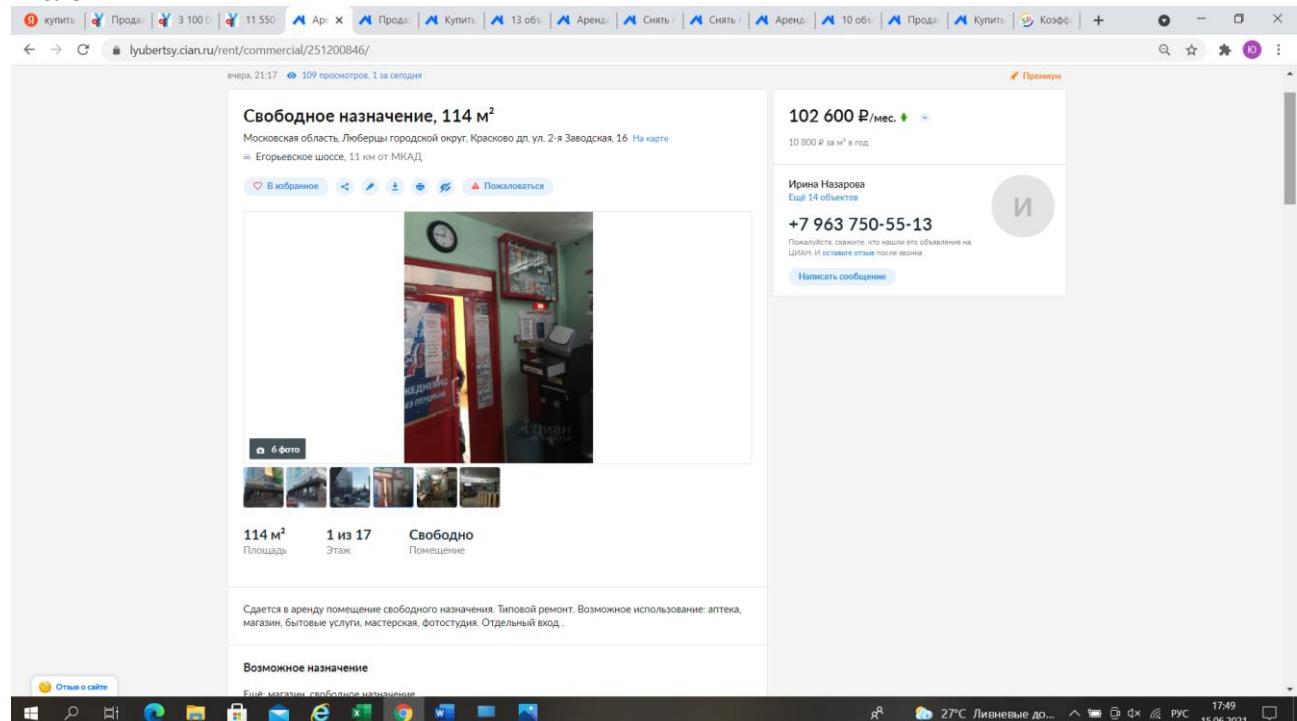
Александр Перцев 4,6 ⭐⭐⭐⭐⭐ 9 отзывов

Отзыв о сайте

27°C Ливневые до... 17:49 РУС 15.06.2021

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета доходным подходом

Аналог 1



Свободное назначение, 114 м²

Московская область, Люберецкий городской округ, Красково д.п. 2-я Заводская, 16 [На карте](#)

Егорьевское шоссе, 11 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

6 фото

114 м² Площадь 1 из 17 Этаж Свободно Помещение

Сдается в аренду помещение свободного назначения. Типовой ремонт. Возможное использование: аптека, магазин, бытовые услуги, мастерская, фотостудия. Отдельный вход.

102 600 ₽/мес.

10 600 ₽ за м² в год.

Премиум

Ирина Назарова Ещё 14 объектов

+7 963 750-55-13

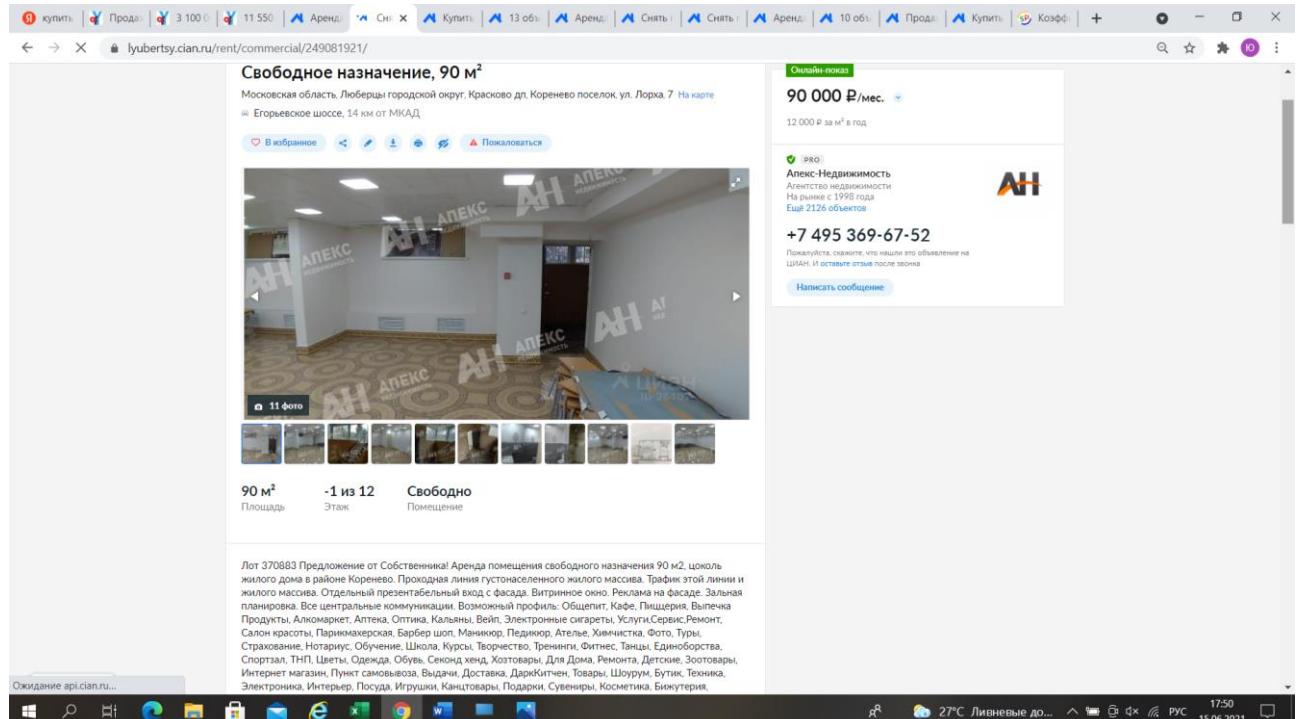
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Отзыв о сайте

27°C Ливневые до... 17:49 РУС 15.06.2021

Аналог 2



Свободное назначение, 90 м²

Московская область: Люберцы городской округ: Красково дп. Коренево поселок, ул. Лорха, 7 [На карте](#)

Егорьевское шоссе, 14 км от МКАД

90 000 ₽/мес.

12 000 ₽ за м² в год.

Агентство недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 2126 объектов

+7 495 369-67-52

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

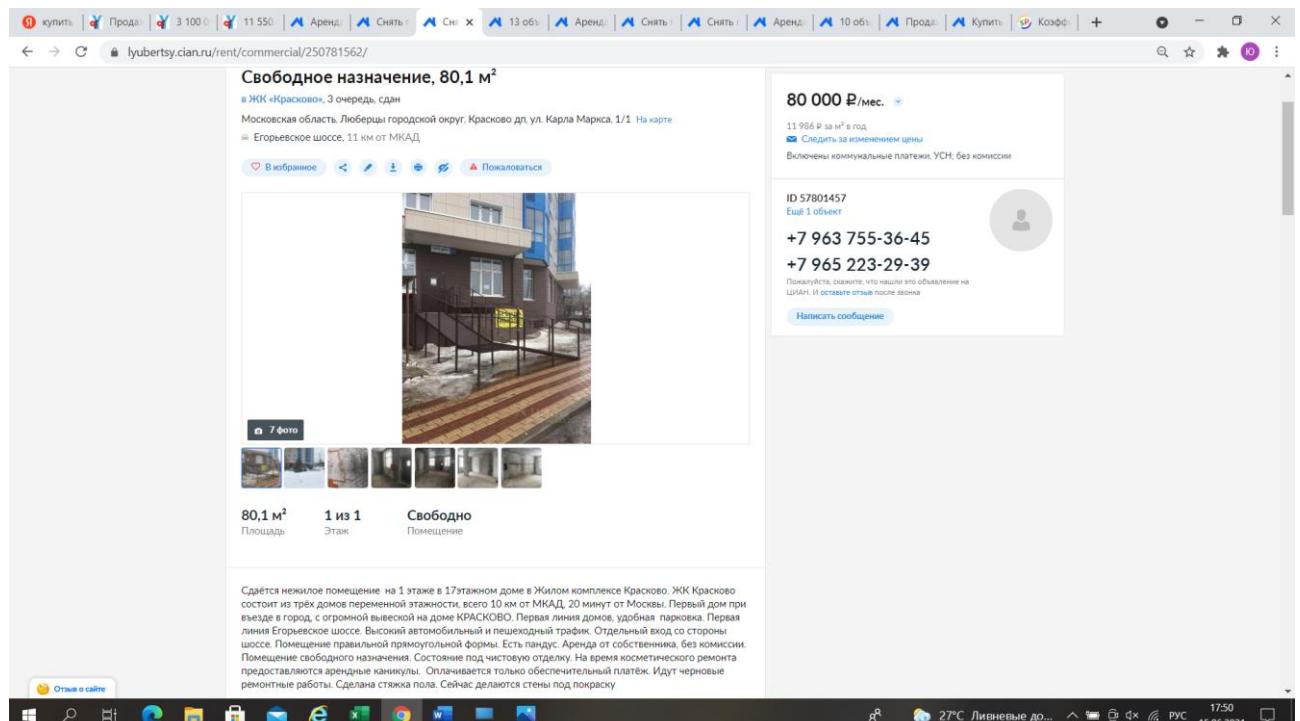
Написать сообщение

90 м² -1 из 12 Свободно Помещение

Лот 370883 Предложение от Собственника! Аренда помещения свободного назначения 90 м², цоколь жилого дома в районе Коренево. Проходная линия густонаселенного жилого массива. Трафик этой линии и жилого массива. Отдельный презентабельный вход с фасада. Витрина окно. Реклама на фасаде. Задняя планировка. Все центральные коммуникации. Возможный профиль: Общепит, Кафе, Пиццерия, Выпечка, Продукты, Аптекарский, Аптека, Оптика, Кальян, Вейп, Электронные сигареты, Услуги, Сервис, Ремонт, Салон красоты, Парикмахерская, Барбер шоп, Маникюр, Педикюр, Ателье, Химчистка, Фото, Туры, Страхование, Нотариус, Обучение, Школа, Курсы, Творчество, Тренинги, Фитнес, Танцы, Единоборства, Спортивн. ТНП, Цветы, Одежда, Обувь, Секонд хенд, Хозтовары, Для Дома, Ремонта, Детские, Зоотовары, Интернет магазины, Пункт самовывоза, Выдачи, Доставка, ДаркКитчен, Товары, Шоурум, Бутик, Техника, Электроника, Интерьер, Посуда, Игрушки, Канцтовары, Подарки, Сувениры, Косметика, Бижутерия, Ожидание api.cian.ru...

27°C Ливневые до... 17:50 15.06.2021

Аналог 3



Свободное назначение, 80,1 м²

ЖК «Красково», З очередь, сдан

Московская область: Люберцы городской округ: Красково дп. ул. Карла Маркса, 1/1 [На карте](#)

Егорьевское шоссе, 11 км от МКАД

80 000 ₽/мес.

11 986 ₽ за м² в год.

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, УЧН: без комиссии

ID 57801457
Еще 1 объект

+7 963 755-36-45
+7 965 223-29-39

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

80,1 м² 1 из 1 Свободно Помещение

Сдается нежилое помещение на 1 этаже в 17этажном доме в Жилом комплексе Красково. ЖК Красково состоит из трех домов переменной этажности, всего 10 км от МКАД, 20 минут от Москвы. Первый дом, с огромной вывеской на доме КРАСКОВО. Первый линия домов, удобная парковка. Первая линия Егорьевское шоссе. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Отдельный вход со стороны шоссе. Помещение правильной прямоугольной формы. Есть пандус. Аренда от собственника, без комиссии. Помещение свободного назначения. Составное под чистовую отделку. На время косметического ремонта представляются арендные каникулы. Оплачивается только обеспечительный платеж. Идут черновые ремонтные работы. Сделана стяжка пола. Сейчас делаются стены под покраску

Отзыв о сайте

27°C Ливневые до... 17:50 15.06.2021

Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика
Членство в СРОО



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19 апреля 2011 г.

№ 2697-11

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Мороз (Шадькова) Ольга Александровна

Паспорт 45 10 №915253 выдан (Ф.И.О. оценщика)
ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ МАРЬИНСКИЙ ПАРК ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В ЮВАО
02.11.2010

Международная академия оценки и консалтинга (эмблема документа, удостоверяющие личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП № 987398 от 20.12.2007
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

№ по реестру 1044 от « 25 » января 2008 г. года

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



Исполнительный
директор НП АРМО
должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва

ДОГОВОР

ИНГОССТРАХ

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-020391/21

«09» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Мороз Ольга Александровна
 Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 10 №915253 выдан отделением по
 району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве 02.11.2010 г.
 Адрес регистрации: 109451 г. Москва, ул. Белореченская, д.39, кв.73.

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 «17» марта 2021 г. по «16» марта 2022 г., 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 во всем страховых случаях (в соответствии с п.7.1.
 настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек).
 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего
 Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 1 350,00 (Одна тысяча триста пятьдесят рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата
 страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным
 счетом в срок по «01» апреля 2021 г.
 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 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
 Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и
 являются его неотъемлемой частью. Подписанная 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 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.,
 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 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 п.3.6.бис, телефонная связь осуществляется
 по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	baf27@yandex.ru	msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(926)822-23-79	499973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Мороз Ольга Александровна

От Страхователя:

Мороз Ольга Александровна

СТРАХОВЩИК: «СНАО «Ингосстрах»

№ 316

От Страховщика:
 (Бирюкова Елена Викторовна, ответственный за основным
 Доверенности № 77 АГ 2657933 от 24.04.2020 г.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 015724-1

« 23 » ноября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мороз Ольге Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 23 » ноября 2018 г. № 98

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » ноября 2021 г.



009010-KA1

Страховой полис оценочной компании

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

РЕСО
ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

6, Нагорный пр-д, Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организаций,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1788649212

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (123047, г.Москва, ул.Гагарина, д.12, кв.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045329) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности инженеров», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту - «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «02» сентября 2020г.
Российские рубли

Валюта

страхование:

Страхователь	Наименование организации /Общество с ограниченной ответственностью «ОНИКС» Юридический адрес: 109507, г.Москва, проспект Ферганский, дом 3, корпус 2, кв 281 ОГРН: 1125050001229 ИНН: 5050005871 Е - mail v.a.ushatkin@gmail.com тел. р/с 40702810540000009076 Банк ПАО СБЕРБАНК Г. МОСКВА БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.09.2020г. по 24 часа 00 минут 02.09.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключение квалифицированной оценки), которые были выполнены Страхователем и были приобретены Заказчиком Страхователем и испорчены, начиная с 03.09.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный истинным в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и арбитражный имущественный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Пренесение нескольких предметов (иных), имеющихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматриваются в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лишь ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	16.900 (Шестнадцать тысяч девятьсот) рублей
7. Неравнозначимые страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	• Приложение 1: Заявление на страхование • Договор страхования гражданской ответственности №922/1788649212 от 02.09.2020 • Правила страхования.
Представитель страхователя Заявитель Правила страхования гражданской ответственности Правилами страхования гражданской ответственности	ОНИКС Оникона Наталия Николаевна 02.09.2020
Страхователь М.П.	РЕСО ГАРАНТИЯ Страхование 43159949 02.09.2020

Копия верна Директору, Ильиной Наталии Николаевне
02.09.2020

Сканировано с CamScanner

Скановано с CamScanner

Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Выписки из ЕГРН

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

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

На основании запроса от 01.06.2021, поступившего на рассмотрение 01.06.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
1 июня 2021г. № КУВИ-999/2021-392399			Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:		50:22:0060703:11016	
Номер кадастрового квартала:		50:22:0060703	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.03.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61	
Площадь, м ² :		44.1	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж Нецокольный	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		3133752.17	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:22:0060703:10916	
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:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Дасаев Руслан Мзаффарович	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8104901584408 М.П. Владеев Роджер Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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: 2	Всего разделов: 2
1 июня 2021г. № КУВИ-999/2021-392399			Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:		50:22:0060703:11016	
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Алина", ИНН: 7728001740	
2 Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-22/034/2014-316 26.03.2014 00:00:00	
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1 вид:		Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:		27.09.2019 12:15:49	
номер государственной регистрации:		50:22:0060703:11016-50/050/2019-5	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 250270505/5021, Выдан 03.12.2018	
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.2 вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		07.07.2016 12:44:17	
номер государственной регистрации:		50-50-022-50/022/008/2016-5044/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.06.2016 по 01.12.2016 с 01.06.2016 по 01.12.2016	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Хмелевской Никита Андреевич	
основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимости, № НХ-010616, Выдан 01.06.2016	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8104901584408 М.П. Владеев Роджер Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
1 июня 2021г. № КУВИ-999/2021-392399			
Кадастровый номер:	50:22:0060703:11016		
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	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	Инициалы, фамилия
М.П.	
Сертификат: 81049015844039449035972892464908511266	
Владелец: Родресстр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
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

На основании запроса от 01.06.2021, поступившего на рассмотрение 01.06.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
1 июня 2021г. № КУВИ-999/2021-392412			
Кадастровый номер:	50:22:0060703:11559		
Номер кадастрового квартала:	50:22:0060703		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	московская область, Люберецкий район, г.п. Красково, д.п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 61		
Площадь, м2:	56.5		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №Цокольный		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	3873634.92		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0060703:10916		
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:	Дасаев Руслан Мзаффарович		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	Инициалы, фамилия
М.П.	
Сертификат: 81049015844039449035972892464908511266	
Владелец: Родресстр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
1 июня 2021г. № КУВИ-999/2021-392412			
Кадастровый номер:			50:22:0060703:11559

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Алина", ИНН: 7728001740
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50/022-22/150/2014-365/1 16.01.2015 11:27:34
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.09.2019 11:42:33	
	номер государственной регистрации:	50:22:0060703:11559-50/050/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 250270505/5021, Выдан 03.12.2018	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	07.07.2016 12:49:29	
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/008/2016-5048/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.06.2016 по 01.12.2016 с 01.06.2016 по 01.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Хмелевской Никита Андреевич	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости, № НХ-010616, Выдан 01.06.2016	

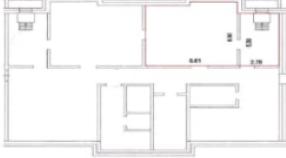
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	Инициалы, фамилия
	М.П.
Сертификат: 81049015844084115035972892464908511266	
Владение: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
1 июня 2021г. № КУВИ-999/2021-392412			
Кадастровый номер:			50:22:0060703:11559
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	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	Инициалы, фамилия
	М.П.
Сертификат: 81049015844084115035972892464908511266	
Владение: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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: 4
1 июня 2021г. № КУВИ-999/2021-392412			
Кадастровый номер:	50:22:0060703:11559		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
50:22:0060703:11559	Цокольный		
План этажа (части этажа) Цокольный этаж Секция Б  Масштаб 1:200 Условные обозначения: - границы земельного участка и здания; - стены с окном и дверью; - лестница.			
Масштаб 1:	Условные обозначения:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕННИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Инициалы, фамилия Серийный №: 8104901558440045935972892464908511266 Владелец: Родченко Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	
полное наименование должности			

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Люберецкий район	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	дачный поселок
	Наименование	Красково
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Карла Маркса
Номер дома	61	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	A	
Номер помещения		
Иное описание местоположения		

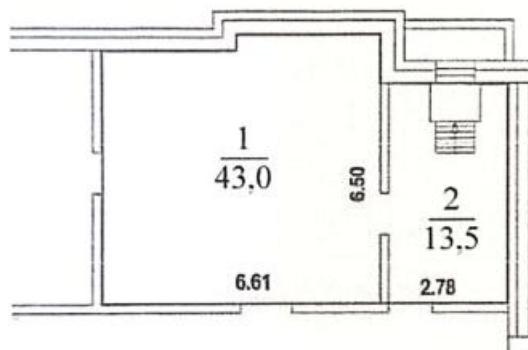
Инвентарный номер	
Назначение:	Нежилое
Кадастровый номер	50:22:0060703:11559

Паспорт составлен по состоянию на 12.11.2013 г.
дата обследования объекта

Помещажный план нежилого помещения
(выкношивка из помещажного плана дома)

Московская область, Люберечкий район, дачный поселок Красково, ул. Карла Маркса, д. 61.

Масштаб: 1:100
Этаж: цокольный



Экспликация

Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) 56,5 кв.м

в том числе:

1) помещений вспомогательного использования 0,0 кв.м

2) Общая площадь нежилого пом-ния 56,5 кв.м

из неё основная 56,5 кв.м

подсобная 0,0 кв.м

Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено

04.06.2021 г.

По состоянию на 04.11.2013 г.

Изготовил: Генеральный директор

Проверил: Администратор



РУКОВОДИТЕЛЬ
ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ГРУППЫ
ПОКЛНОВ С.В.

І. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИПН, для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, доля)
1	2	3	4
1		ЗО 50 022-22/130/2014-363/7 от 16.01.2015 (Собственность)	

ІІ. Экспликация площади помещения

Номер	Год	Номер по плану	Наименование помещений:	Формула расчета площади частей помещения	Площадь всех частей здания (общая и помещений коммунального использования)	В том числе			Номер	Составляющие износа и износа здания	
						Общая площадь помещений	основная	некоммерческая			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	доход	1	помещение		43,0	43,0	43,0				
A		2	помещение	Итого:	13,5 56,5	13,5 56,5	13,5 56,5				

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 2013

Этажность здания 10

Физический износ здания 0 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Стены, перегородки	
2	Перекрытие	Железобетон
3	Потолки	
4	Прослои	
5	Отделочные работы стены	
6	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	
7	Отделочные работы потолок	

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату _____ руб.
(для физических лиц) _____ руб.

Комментарий

Паспорт составлен	04 июня 2021 г.
Исполнил	Секретарева Н.В. Фамилия, имя, отчество
Проверил	Лобанов С.В. Фамилия, имя, отчество
Паспорт выдан	"04" июня 2021 г.

РУКОВОДИТЕЛЬ
производственной группы
ЛОБАНОВ С.В.



Печати, пронумеровано и скреплено
пенитенциарским физицизмом
ГУП МО «МОБИЗ»



Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>
Район	<i>Люберецкий район</i>
Муниципальное образование	Тип <i>Населенный пункт</i>
	Наименование <i>Красково</i>
Населенный пункт	Тип <i>Улица (проспект, переулок и т.д.)</i>
	Наименование <i>улица Карла Маркса</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип <i>Номер дома</i>
	<i>61</i>
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	<i>А</i>
Номер помещения	
Иное описание местоположения	

Инвентарный номер	
Назначение:	<i>Нежилос</i>
Кадастровый номер	<i>50:22:0060703:11016</i>

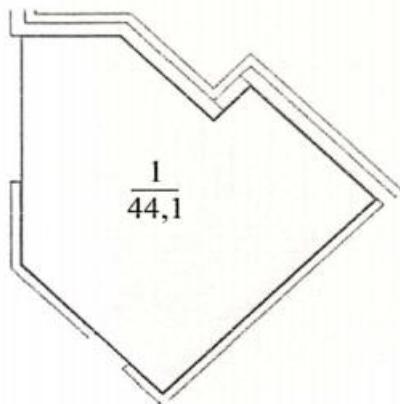
Паспорт составлен по состоянию на 12.11.2013 г.
дата обследования объекта

План этажного помещения
(выкноакировка из плана дома)

Московская область, Лобненский район, дачный поселок Красково, ул. Карла Маркса, д. 61.

Масштаб: 1:100

Этаж: цокольный



Экспликация

Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) 44,1 кв.м

в том числе:

1) помещений вспомогательного использования 0,0 кв.м

2) Общая площадь нежилого помещения

из них основная 44,1 кв.м

подсобная 0,0 кв.м

Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено

По состоянию на

Изготовил

Проверил



РУКОВОДИТЕЛЬ
производственной группы
ЛОБАНОВ С. В.

I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: фамилия - имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1		30-30-22/034/2014-316 от 26.03.2014 (Собственность)	

II. Экспликация площади помещения

Помещение	Тип	Номер в плане	Назначение помещений	Формула подсчета площади частей помещения	Площадь всех частей здания (всего и нежилой использования)	В том числе		Назначение помещения с кодом	Виды	Состояние предприятия использования помещений	
						Общая площадь помещений	из них				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	шово ль	1	помещение		44,1	44,1	44,1				
				Итого:	44,1	44,1	44,1				

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 2013

Этажность здания 10

Физический износ здания 0 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Стены, перегородки	
2	Перекрытие	Железобетон
3	Полы	
4	Продемы	
5	Отделочные работы стены	
6	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	
7	Отделочные работы потолок	

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) — руб.

Инвентаризационная стоимость на дату _____ руб.
(для физических лиц) _____ руб.

Комментарий

Паспорт составлен	04 июня 2021 г.
Исполнил	Секретарева Н.В. Фамилия, имя, отчество
Проверил	Лобанов С.В. Фамилия, имя, отчество
Паспорт выдан	04 июня 2021 г.

Лобанов С.В.

РУКОВОДИТЕЛЬ
ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ГРУППЫ
ЛОБАНОВ С.В.



Пронумеровано и скреплено
печатью Мытищинского филиала
ГУП МО «МОБТИ»



листах

Руководитель комплексной
противоатомной группы №2
С. В. Лобанов