



ПроБизнесОценка
оценочная компания

Утверждаю

Генеральный Директор ООО «ПроБизнесОценка»

М.С. Мороз

«09» июля 2021 г.

Отчет № 60931 М

Об оценке рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общей площадью 346,8 кв.м, этаж: технический, по адресу: Российская Федерация, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61



Дата оценки: 09.07.2021г.

Дата составления отчета: 09.07.2021г.

Заказчик: Хмелевской Никита Андреевич

Исполнитель: ООО «ПроБизнесОценка»

Москва 2021 г.



ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru

Об оценке рыночной стоимости помещения,
назначение: нежилое, общей площадью 346,8 кв.м,
этаж: технический, по адресу: Российская Федерация,
Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица
Карла Маркса, д. 61

Дата оценки: 09.07.2021г.

Дата составления отчета: 09.07.2021г.

В соответствии с договором № 60931 М от 28.06.2021 г. нами произведена оценка рыночной стоимости помещения, назначение нежилое, общей площадью 346,8 кв.м, этаж: технический, по адресу: Российская Федерация, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для предоставления в суд. Отчет об оценке подготовлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3, №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития № 297, № 298, № 299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., № 327 от 01.06.2015 г., №721 от 17.11.2016 г., Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «СФСО».

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Дата осмотра объекта: 02.07.2021г.

Дата оценки объекта: 09.07.2021г.

Дата составления отчета: 09.07.2021г.

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что Рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 09.07.2021г. составляет:

**ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
ОЦЕНКИ ОКРУГЛЕННО С УЧЕТОМ НДС СОСТАВЛЯЕТ**

20 256 000

(Двадцать миллионов двести пятьдесят шесть тысяч) рублей

СПРАВОЧНО СТОИМОСТЬ 1 КВ.М. ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ

58 410

(Пятьдесят восемь тысяч четыреста десять) рублей

ОЦЕНЩИК

_____/СОСНИНА Е.В./



СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	5 -
2. Задание на оценку.....	7 -
3. Заявление о соответствии	8 -
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9 -
5. Последовательность определения рыночной стоимости.....	10 -
6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	10 -
7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	12 -
8. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики	12 -
9. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки ..	13 -
10. Анализ достаточности и достоверности информации.....	13 -
11. Основные термины и определения.....	13 -
12. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	16 -
12.1 Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки	16 -
12.2 Федеральные стандарты оценки	16 -
12.3 Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	16 -
12.4 Общие понятия оценки, соответствующие указанным Стандартам.....	17 -
13. Описание объекта оценки.....	17 -
13.1 Общие сведения.....	17 -
13.2 Описание объекта оценки.....	18 -
13.3 Фотоиллюстрации	20 -
13.4 Характеристика местоположения объекта недвижимости.....	33 -
14. Анализ рынка объекта оценки.....	36 -
14.1 Макроэкономическая ситуация в России	36 -
14.2 Социально-экономическая обстановка Московской области 2020г.	39 -
14.2 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	39 -
14.3 Анализ основных ценообразующих параметров	47 -
15. Анализ наиболее эффективного использования	54 -
16. Расчет стоимости объекта оценки	56 -
16.1 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....	56 -
16.2 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода ...	60 -
17. Согласование результатов оценки.....	74 -
18. Заключение о рыночной стоимости	75 -
19. Список литературы	76 -
ПРИЛОЖЕНИЯ	78 -



1. Основные факты и выводы

Таблица 1 Таблица основные факты и выводы

Порядковый номер отчета об оценке:	№ 60931 М	
Основания для проведения оценки:	Договор № 60931 М от 28.06.2021 г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Наименование объекта оценки:	Помещение, нежилое, общей площадью 346,8 кв.м, этаж: технический, по адресу: Российская Федерация, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61
	Этажность здания:	10
	Этаж расположения объекта оценки:	технический
	Тип помещения	Встроенное
	Внутренняя отделка помещений объекта:	Хорошее состояние
	Общая площадь объекта оценки, кв.м.:	346,8
	Основная, кв.м.:	н/д
	Вспомогательная, кв.м.:	н/д
	Назначение	Нежилое
	Текущее использование:	Свободное назначение
	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
	Обременения и ограничения использования:	Ипотека (см. главу 6.«Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки»)
Сведения о Заказчике (потенциальном пользователе отчета об оценке):	Хмелевской Никита Андреевич, 02.06.1996г. рождения Паспорт 4516 №588588 выдан 07.06.2016г. Отделом УФМС России по гор. Москве по району Кунцево Адрес регистрации: г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 27, к. 2, кв. 22	
Сведения о Правообладателе:	ООО «Алина»	
Цель и задачи проведения оценки:	Определение стоимости объекта оценки для предоставления в суд	
Наиболее эффективный вариант использования объекта оценки:	По текущему функциональному назначению – (нежилое) помещение свободного назначения	
Вид стоимости:	Рыночная стоимость в соответствии с Договором № 60931 М от 28.06.2021 г.	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	09.07.2021г.	



Дата составления отчета об оценке:	09.07.2021г.
Дата осмотра:	02.07.2021г.
Срок проведения оценки:	28.06.2021г. - 09.07.2021г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход, руб.:	Не применялся
Сравнительный подход, руб.:	20 256 426 (вес подхода 100%)
Доходный подход, руб.:	Не применялся
Рыночная стоимость, руб. округл. с учетом НДС:	20 256 000
Курс доллара	74,3875
Рыночная стоимость, долл. США:	255 728
Курс евро	88,1325
Рыночная стоимость, евро:	215 845
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Срок действия отчета об оценке: до 09.07.2022 г. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев ¹ . Результаты оценки будут использованы Заказчиком для предоставления в суд. Результаты оценки не могут использоваться в иных целях.

ОЦЕНЩИК

_____/СОСНИНА Е.В./

¹Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации», ст.12



2. Задание на оценку

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку.

Таблица 2 Содержание задания на оценку

Объект оценки:	Помещение, нежилое, общей площадью 346,8 кв.м, этаж: технический, по адресу: Российская Федерация, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61
Состав объекта оценки:	Встроенное нежилое помещение общей площадью 346,8 кв.м
Характеристики объекта оценки:	Назначение: нежилое, общая площадь: 346,8 кв.м, этаж: технический, адрес объекта: Российская Федерация, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61
Кадастровый (или условный) номер:	50:22:0060703:11229
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
Ограничения (обременения) прав:	Ипотека (см. главу 6. «Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки»)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	09.07.2021 г.
Дата составления отчета об оценке:	09.07.2021 г.
Дата осмотра:	02.07.2021 г.
Срок проведения оценки:	28.06.2021 г. - 09.07.2021 г.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Цель и задачи проведения оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Основания для проведения оценки:	Договор № 60931 М от 28.06.2021 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и ограничения:	Результаты оценки будут использованы Заказчиком для предоставления в суд. Результаты оценки не могут использоваться в иных целях.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Визуальный осмотр с фотофиксацией
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчиком предоставлен полный пакет документов с даты подписания Договора на оценку до даты составления Отчета
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует



Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки:	Определение итоговой величины рыночной стоимости выполнить без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться. ² см. главу 6. «Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки»
--	--

3. Заявление о соответствии

Специалисты, выполнившие оценку объектов оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчет (далее – «Отчет»), являются полномочными представителями ООО «ПробизнесОценка», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, содержащиеся в данном Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой имущественной заинтересованности в оцениваемом объекте, у них отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от 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, были собраны с использованием всех наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки является действительной на дату оценки (09.07.2021 г.).

²Согласно п. 30 ФСО №7.



4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3 Сведения о Заказчике и об оценщике

Сведения о Заказчике	
Заказчик	Хмелевской Никита Андреевич, 19.12.1988г. рождения Паспорт 4516 №588588 выдан 07.06.2016г. Отделом УФМС России по гор. Москве по району Кунцево Адрес регистрации: г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 27, к. 2, кв. 22
Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	
Организация: ИНН/КПП ОГРН Дата присвоения ОГРН Генеральный директор: Местонахождение юридического лица:	ООО «ПробизнесОценка» 6311110014/770645001 1086311006847 10.10.2008 г. Мороз Мария Сергеевна 115093, г. Москва, ул. Люсиновская, д. 36, стр.1, тел.: (495) 979-25-25; (495) 979-19-25, msk@pro-ocenka.ru
Полис страхования гражданской ответственности юридического лица	№922/1794592195 в САО «РЕСО-гарантия» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей Период действия полиса 04.10.2020 г. – 03.10.2021г., дата выдачи 07.09.2020г.
Оценщик: Саморегулируемая организация оценщиков Документ об образовании Стаж работы оценщика Местонахождение оценщика:	Соснина Екатерина Вячеславовна Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО») - Свидетельство №618 от 09.04.2021г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 466709 от 06 июня 2013 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданный федеральным государственным бюджетным образовательным образованием «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова. 8 лет (495) 979-25-25; (495) 979-19-25 115093, г. Москва, ул. Люсиновская, д. 36, стр.1
Полис страхования гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) застрахована в САО «ВСК», согласно Полиса №2000SB4004193 от 27.09.2020 года сроком действия с 28.09.2020г. по 27.09.2021г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
Застрахованное лицо	Соснина Екатерина Вячеславовна
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке»	Требование о независимости выполнено

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к



сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

5. Последовательность определения рыночной стоимости.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может



гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

9. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).

10. Согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» п. 12 «документы, предоставленные заказчиком...должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке». В данном случае Заказчиком выступает физическое лицо, копии документов были получены в присутствии Оценщика, но не заверены Заказчиком. В архиве Оценщика будут храниться заверенные в установленном порядке копии документов, полученные в момент передачи настоящего Отчета об оценке.

11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

13. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

14. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.

16. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

17. Согласно договору оказания услуг по № 60931 М от 28.06.2021 г. целью проведения оценки является определение итоговой величины рыночной стоимости без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться.



7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 4 Перечень источников используемой информации

№ п/п	Название главы	Источник получения
1	Нормативные акты:	Гражданский кодекс Российской Федерации; Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
2	Стандарты оценки:	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297). Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298). Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299). Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 г.) Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
3	Научная литература:	Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998. Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995. - 480 с.
4	Периодические издания помещения:	Справочник Оценщика недвижимости, 2019 г., под ред. Лейфера Л. А. (том 1)
5	Анализ рынка, описание местоположения	http://www.gks.ru/ http://moscow.gks.ru . http://pfagroup.ru
6	Определение рыночной стоимости	www.cian.ru , https://www.avito.ru/ А также источники информации, используемые при анализе рынка оцениваемого имущества и др. источники, приведенные далее в соответствующих главах данного отчета об оценке.

8. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики

Оценка объекта выполнена по состоянию на 09.07.2021г. Количественные и качественные характеристики, используемые в описании объекта оценки и расчетах Оценщика, приводились



на основании предоставленных фотоматериалов, а также с использованием следующей документации, предоставленной Заказчиком:

1. Копия Выписки из ЕГРН от 08.06.2021г.

9. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, представляют право собственности в соответствии с предоставленной документацией:

1. Копия Выписки из ЕГРН от 08.06.2021г.

Ограничения (обременения) права: Ипотека (см. главу 6. «Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки»).

10. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с Приказом 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)», Оценщики должны произвести сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках представленных ограничений и допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

11. Основные термины и определения

Право собственности согласно ГК РФ Ч.1(ст.209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником право владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Объекты оценки - Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством



Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1)

Оценочная деятельность - Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (№ 135-ФЗ)

Субъекты оценочной деятельности - Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (№ 135-ФЗ)

Цена объекта оценки - Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

Стоимость объекта оценки - Расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости

Цель оценки - Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку

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

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

Подход к оценке - Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией

Метод оценки - Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Доходный подход - Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки

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

Затратный подход - Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

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



Затраты на воспроизводство объекта оценки - Затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий

Затраты на замещение объекта оценки - Затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

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

Срок экспозиции объекта оценки - Срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Итоговая стоимость объекта оценки - Стоимость, определяемая путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

Отчет об оценке - Документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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



12. Применяемые стандарты оценочной деятельности

12.1 Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

12.2 Федеральные стандарты оценки

Использованы следующие Федеральные стандарты, действующие на дату оценки:

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297).

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298).

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299).

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 г.)

12.3 Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

При составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».



12.4 Общие понятия оценки, соответствующие указанным Стандартам

При составлении отчета использованы следующие общие понятия оценки, соответствующие указанным Стандартам:

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

13. Описание объекта оценки

13.1 Общие сведения

Таблица 5 Общие сведения об объекте оценки

№ п/п	Показатель	Значение
1	Объект оценки:	Помещение, нежилое, общей площадью 346,8 кв.м, этаж: технический, по адресу: Российская Федерация, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61



№ п/п	Показатель	Значение
2	Имущественные права:	Право собственности
3	Сведения о Правообладателе:	ООО «Алина»
4	Ограничения (обременения) права:	Ипотека (см. главу 6.«Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки»)
5	Кадастровый (условный) номер:	50:22:0060703:11229
6	Принадлежность к памятникам архитектуры:	Нет
7	Балансовая стоимость, руб.:	Отсутствует, правообладатель – физическое лицо
8	Состав объекта оценки:	Нежилое помещение

13.2 Описание объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании «Описи полученных от Заказчика документов» и визуального осмотра, проведенного Оценщиком Объекта оценки.

Количественные и качественные характеристики указаны с использованием предоставленной документации, а также по данным Заказчика и результатам осмотра. Экспертиза оцениваемого имущества не предполагалась и не проводилась.

Таблица 6 Описание количественных и качественных характеристик³

Показатель	Значение
Тип здания, в котором расположен объект оценки	10-этажный многоквартирный жилой дом ОО на техническом этаже многоэтажного дома
Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки:	Торгово-офисная недвижимость
Материал наружных стен ⁴	Из прочих материалов
Материал фундамента	н/д
Материал перекрытий	Железобетонные
Этажность здания	10
Год постройки	2013 г.

³На основании предоставленных документов, а также интернет-сайта https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=334642

⁴ https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=306111



Показатель	Значение
Износ	$6\% = (2021-2013) / 125^5$, где 2021 – текущий год, дата оценки 2013 – год постройки здания 125 лет – нормативный срок эксплуатации здания ⁶
Техническое состояние:	Дом, в котором находится объект оценки, не включен в официальные списки под снос, капитальный ремонт и реконструкцию, не признан ветхим или аварийным ⁷ . При визуальном осмотре признаков аварийного состояния дома не обнаружено.
Техническое обеспечение здания	Центральные: водопровод, горячее водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение. Здание также обеспечено вентиляцией
Общая площадь объекта оценки, кв.м.:	346,8
Основная, кв.м.:	н/д
Вспомогательная, кв.м.:	н/д
Этаж расположения:	Технический этаж
Наличие перепланировки/переустройства	Планировка соответствует плану БТИ. Несущие конструкции не затронуты. Мокрые точки не перенесены.
Наличие парковки	На прилегающей территории
Ориентация входов в здание	Со двора
Дополнительная существенная информация	Отсутствует
Видимые дефекты внутренней отделки	Нет
Тип оцениваемого помещения	Встроенное
Наличие отдельного входа у объекта оценки	Нет
Ориентация оцениваемого помещения (выход на красную линию)	С уличной территории
Текущее использование оцениваемого объекта	Свободное назначение
Состояние объекта	Хорошее состояние
Земельный участок объекта оценки:	На сегодняшний день в Москве и Московской области отсутствует практика выделения земельных долей в общей площади земельного участка под многоквартирными жилыми домами, поэтому определение рыночной стоимости земельного участка не производится.

⁵Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$И_{\Phi} = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100 \%$$

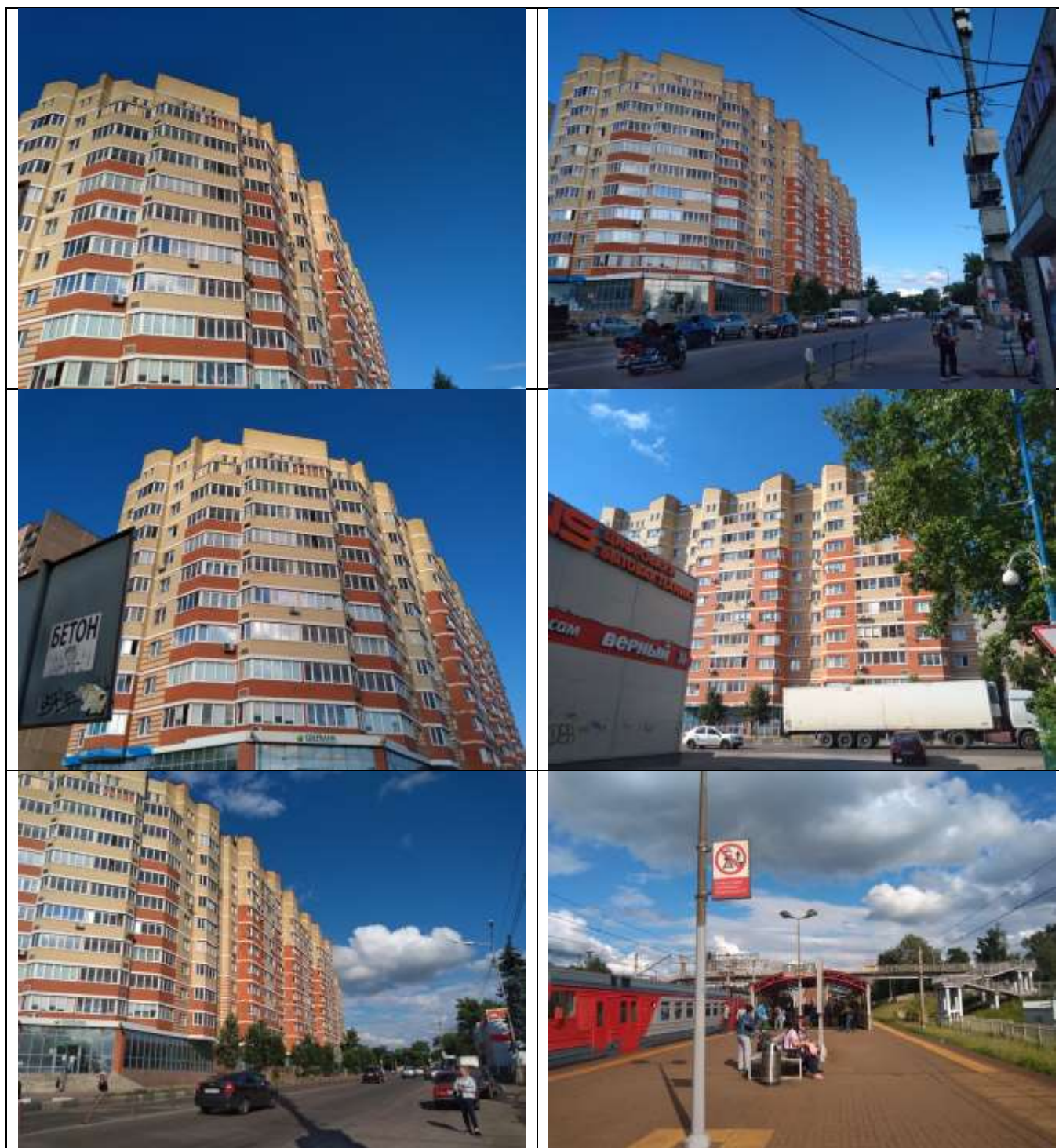
⁶<http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatcii-zdanij/>

⁷ https://mytishhi.domclick.ru/building/mikrorajon-17a--zhk-novoe-medvedkovo--ulica-razvedchika-abelya--3A?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F



Показатель	Значение
Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на рыночную стоимость объекта оценки:	Не выявлены

13.3 Фотоиллюстрации





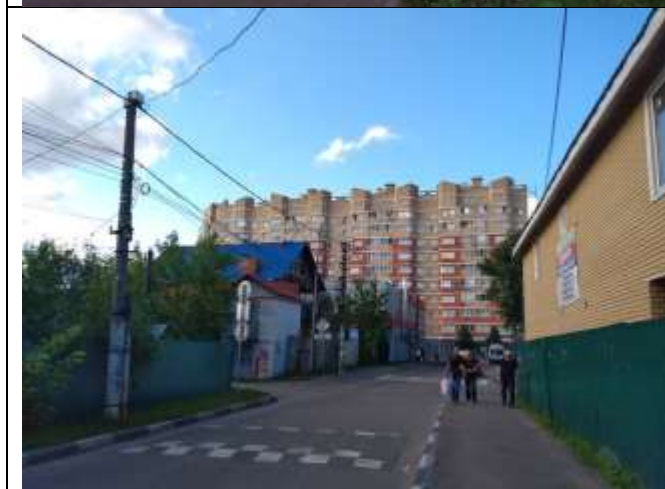
ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





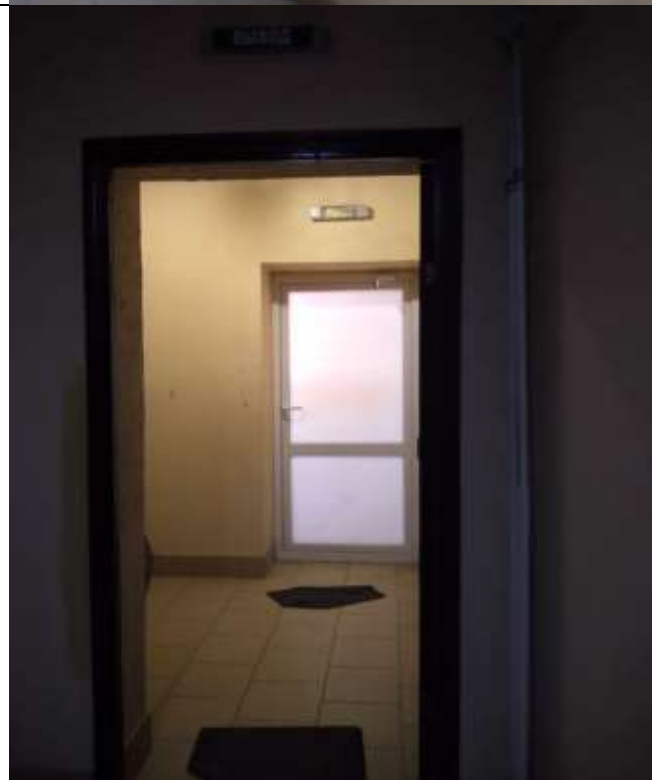
ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





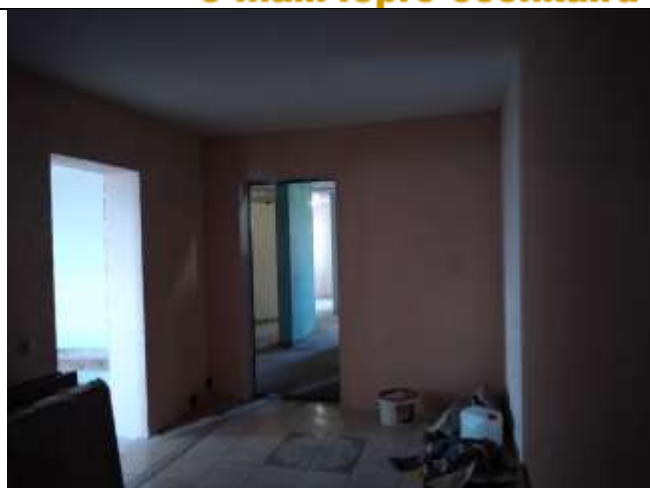
ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





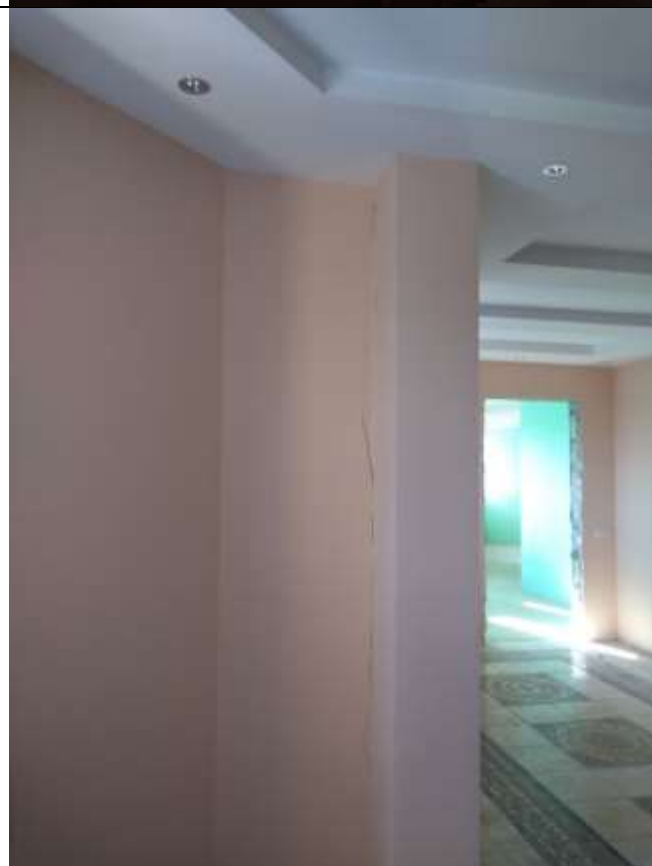
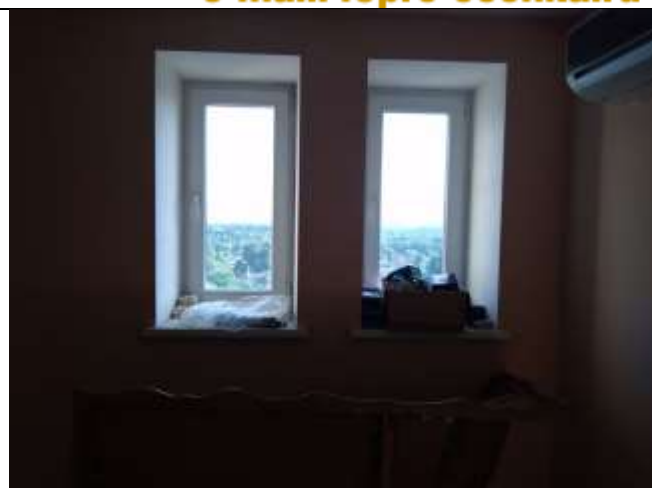
ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





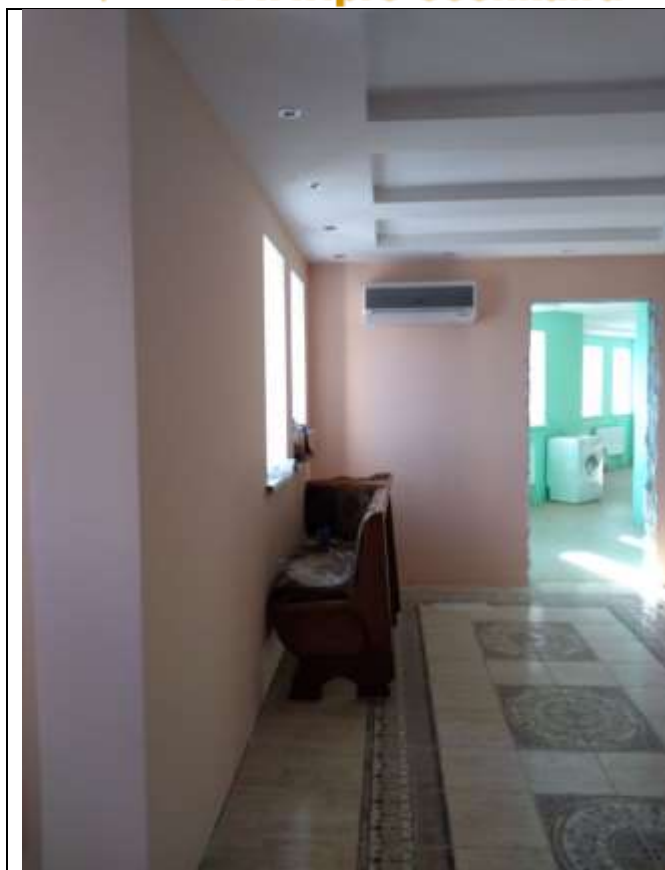
ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





13.4 Характеристика местоположения объекта недвижимости

Московская область (Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области — город Москва. Площадь области — 44 379 км²; по этому показателю область занимает 57-е место в стране. Население области составляет 7 504 339 чел. (2018).

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

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Область была образована 14 января 1929 года как Центрально-Промышленная область в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 36 районов, 31 города областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области; в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области на территории городского поселения Красногорск в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти перемещено туда.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Красково — дачный посёлок городского округа Люберцы Московской области России; населённый пункт, в состав которого входят ещё 6 населённых пунктов.

Численность постоянного населения дачного посёлка Красково составила на 01.01.2017 года 24068 человек.

Посёлок расположен в 11 км от МКАД на реке Пехорке. Железнодорожные платформы (Красково и Коренёво) в 27 км к юго-востоку от Казанского вокзала по Рязанской и Казанской ветке соответственно.



Адрес: Российская Федерация, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61

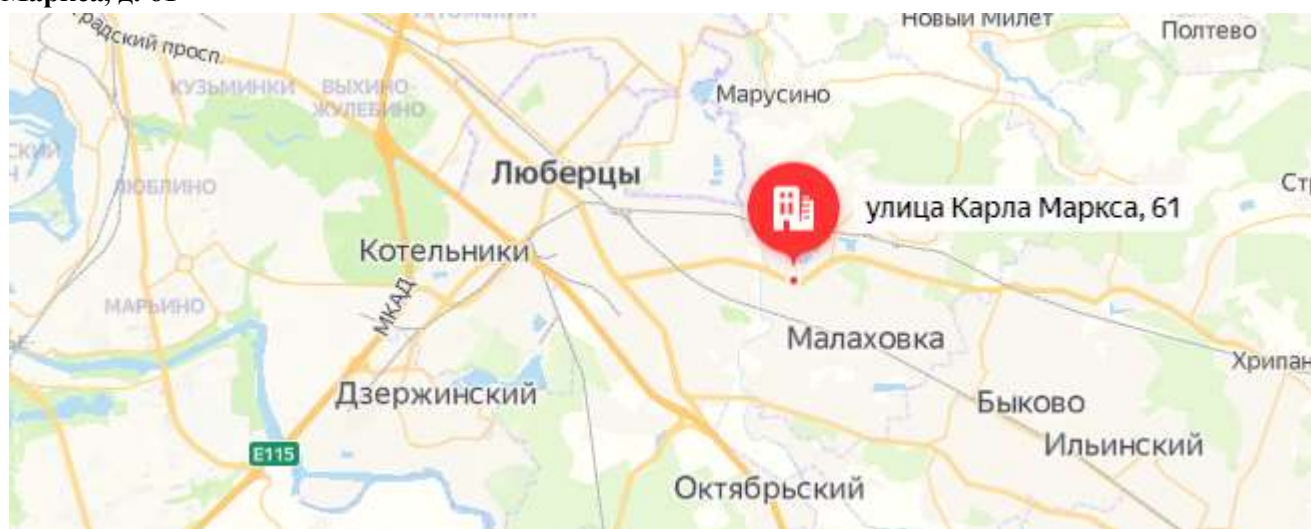


Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на карте⁸

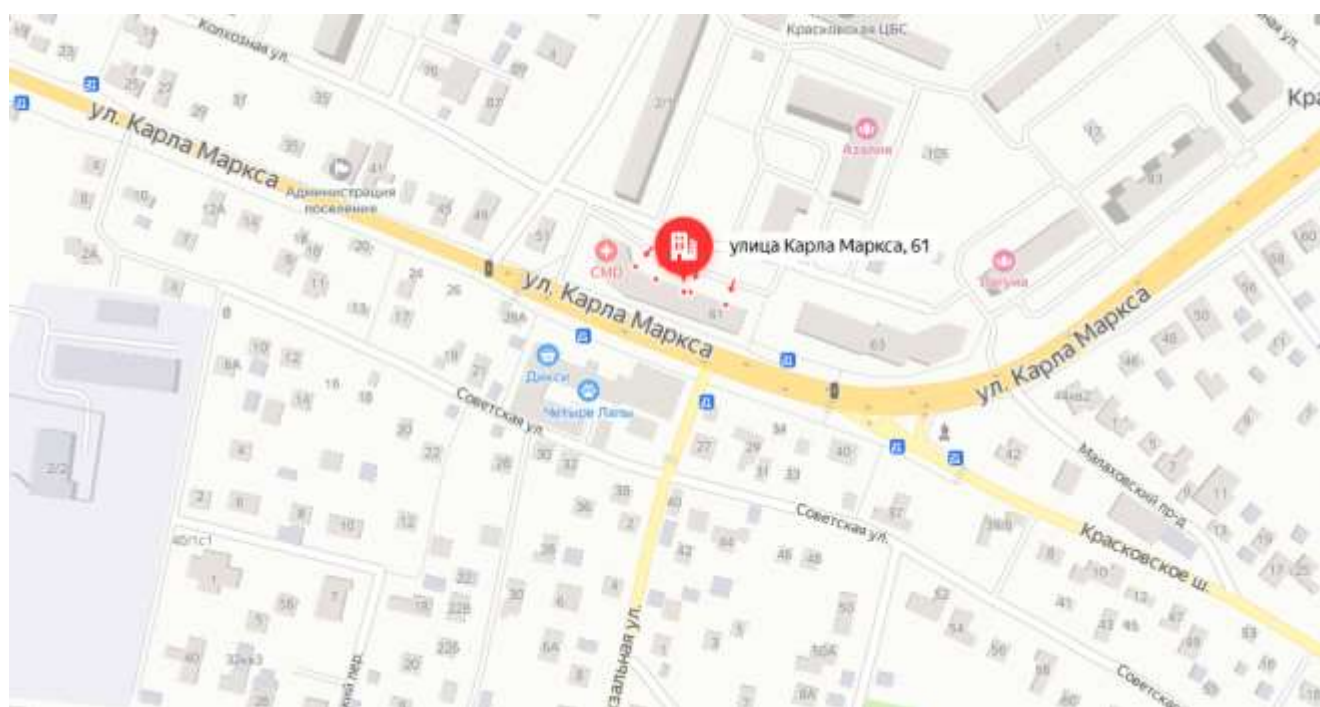


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки на карте⁹

Таблица 7 Описание местоположения Объекта оценки

Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Люберецкий район, дачный поселок Красково, улица Карла Маркса, д. 61
Преобладающая застройка микрорайона	В ближайшем окружении объекта оценки представлена преимущественно жилая застройка
Объекты промышленной	Отсутствуют

⁸<https://yandex.ru/maps/>

⁹<https://yandex.ru/maps/>



инфраструктуры микрорайона	
Транспортная доступность	станция «Красково» 15 минут пешком
Интенсивность движения	Транспортные потоки – средние, пешеходные потоки – средние
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	На среднем уровне
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	На среднем уровне
Привлекательность местоположения, социальная репутация	Объект оценки расположен на техническом этаже жилого дома, располагает хорошей транспортной доступностью, подъездные пути хорошие, со средней проходимостью. Наличие в ближайшем окружении жилой и коммерческой застройки повышает его ликвидность
Наличие объектов повышающих/понижающих привлекательность местоположения на оцениваемом земельном участке	Не выявлено

Таблица 8 Выводы о привлекательности местоположения Объекта оценки

Характеристика местоположения	Оценка (баллы)				
	1 (плохое)	2	3	4	5 (отличное)
Инфраструктура				+	
Транспортная доступность			+		
Пешеходная доступность				+	
Подъездные пути				+	
Ближайшее окружение				+	
Экологическая обстановка			+		



ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru

14. Анализ рынка объекта оценки

14.1 Макроэкономическая ситуация в России

В январе 2021 года.¹⁰

Таблица 9 Основные показатели развития экономики России

¹⁰<https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-02-2020.pdf>



	2020 г.	В % к 2019 г.	Сравнимо 2019 г. в % к 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106606,6 ¹⁾	96,9	102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20118,4 ²⁾	98,6	102,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5 ³⁾	101,0
1) Первая оценка. 2) Оперативные данные (январь-декабрь). 3) Оценка.			

	Январь 2021 г.	В % к		Сравнимо январь 2020 г. в % к	
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.	январю 2019 г.	декабрю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		98,2	70,6	101,8	73,3
Индекс промышленного производства		97,5	78,9	101,2	82,6
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	180,9	100,7	54,5	102,9	54,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	453,9	98,0	94,7	96,1	95,4
в том числе железнодорожного транспорта	211,7	101,1	93,3	95,0	95,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2803,7	99,9	78,5	102,7	75,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	782,9	90,6	92,2	100,8	90,5
Индекс потребительских цен		105,2	100,7	102,4	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,7	103,5	99,1	101,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3	124,0	97,4	95,0	100,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,5	в 3,6р.	91,2	95,4	101,2

	2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2020 г.	В % к		Сравнимо		
				декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	2019 г. в % к 2018 г.	декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	571,5	84,7	60,5	94,4	115,1	97,4	100,5	108,3
в том числе:								
экспорт товаров	331,7	79,0	35,5	89,6	119,1	94,6	96,0	110,5
импорт товаров	239,7	94,2	24,9	102,3	109,8	102,3	108,7	104,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁴⁾ :								
номинальная, рублей	51083	106,0	69278	109,7	140,7	109,5	110,1	134,5
реальная		102,5		104,6	139,5	104,8	106,9	134,0
4) За 2020 г. данные предварительные.								

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. составил 98,2%.

Индекс промышленного производства в январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. составил 97,5%, с декабрем 2020 г. - 78,9%.



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2021 г. составил 448,3 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2021 г. возведено 515 многоквартирных домов. Населением построено 20,1 тыс. жилых домов. Всего построено 79,6 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в январе 2021 г. составил 2803,7 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

В январе 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 782,9 млрд рублей, или 90,6% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в январе 2021 г. составил 6333,8 млрд рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 28,6% оборота оптовой торговли.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2020 г., по предварительным данным, составила 51083 рубля и по сравнению с 2019 г. выросла на 6,0%, в декабре 2020 г. - 69278 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 9,7%.

Выводы: Социально-экономические показатели в стране за январь 2021 г. показывают разнонаправленную динамику по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (однако, основные показатели характеризуются положительными изменениями).



14.2 Социально-экономическая обстановка Московской области 2020г.¹¹

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь – октябрь 2020 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	106,4
СТРОИТЕЛЬСТВО	123,3
ИНВЕСТИЦИИ	82,3 (январь-сентябрь)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	96,3
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	82,3
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	101,4 (январь-сентябрь)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	55 230
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ (В СРЕДНЕМ ЗА АВГУСТ – ОКТЯБРЬ)	4,1

ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ в январе-октябре 2020 года

по объемам



Выводы:

Социально-экономическое развитие г. Москвы подвержено влиянию макроэкономической ситуации в стране. В целом, показатели социально-экономического развития характеризуется разнонаправленной динамикой экономических показателей с некоторыми значительными улучшениями.

14.2 Определение сегмента рынка, к

¹¹<https://moscow.gks.ru/>



Объектом оценки является встроенное помещение, расположенное в Московском регионе. Следовательно, оценщиком был проанализирован сегмент рынка коммерческой недвижимости Московской области.

14.2.1 Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области по состоянию на 2 полугодие 2020г.¹²

Таблица 20

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	41 700	159 300	100 000	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	30 200	168 000	84 000	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	30 000	192 700	86 600	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	44 700	192 800	115 300	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва
Юг	47 600	211 100	108 300	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	48 900	239 900	126 000	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	36 600	245 500	123 900	г. Красногорск; г. Москва (р-н Митино)
Северо-запад	38 600	182 500	108 100	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	39 800	199 000	106 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 11

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 84 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 126 000 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 106 500 руб./кв.м.

¹² <https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>



Таблица 21
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	40 000	131 700	69 000	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцево; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	25 000	123 000	64 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	17 000	102 900	55 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Мошино
Юго-восток	26 000	126 300	73 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	36 800	127 400	83 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	24 700	150 000	74 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	25 500	130 000	61 200	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск
Северо-запад	49 000	156 300	96 200	г.Андреевка; г.Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	30 500	131 000	72 400	-

Источники информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 12
Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



— от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107), руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 55 900 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 96 200 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 72 400 руб./кв.м.

Таблица 22
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 600	90 900	52 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	18 900	114 300	50 000	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	20 000	85 400	45 500	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Кузовское; Ликино-Дулево
Юго-восток	18 700	96 600	48 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	19 000	97 600	57 100	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	24 800	118 500	56 000	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	16 000	115 800	53 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	17 800	120 900	60 600	г.Солнечногорск; г.Клипп
Среднее значение	19 600	105 000	52 900	-

Источники информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 13
Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



— от ММК (А-107) до МБК (А-108), руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 45 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное



значение в северо-западном направлении 60 600 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 52 900 руб./кв.м.

Таблица 23

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)»

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	25 000	100 800	49 300	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	15 000	76 500	40 400	г. Шаатура; г. Рошаль
Юго-восток	15 200	109 700	49 000	г. Коломна; г. Луковичи
Юг	20 000	115 000	52 400	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	20 000	80 000	36 000	г. Можайск; г. Верёв
Запад	17 000	37 300	31 500	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	18 700	86 600	43 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 14

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А108)» представлено в западном направлении 31 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 52 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 100 руб./кв.м. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости: — Северо-восток; — Северо-запад.

Таблица 24

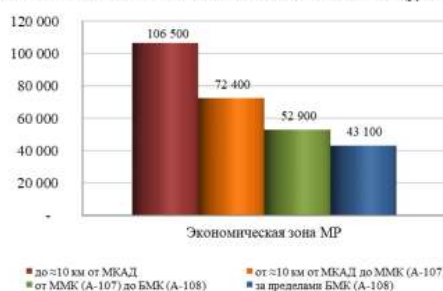
Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	100 000	69 000	52 500	49 300
Северо-восток	84 000	64 700	50 000	-
Восток	86 600	55 900	45 500	40 400
Юго-восток	115 300	73 900	48 300	49 000
Юг	108 300	83 600	57 100	52 400
Юго-запад	126 000	74 900	56 000	36 000
Запад	123 900	61 200	53 400	31 500
Северо-запад	108 100	96 200	60 600	-
Среднее значение по ЭЗ	106 500	72 400	52 900	43 100

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 15

Средняя стоимость ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»



При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 59,53% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Таблица 47

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 800	24 000	13 200	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	4 800	24 000	11 900	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный
Восток	4 500	25 000	12 300	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	4 800	28 800	13 100	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва
Юг	5 800	30 400	13 800	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 600	36 000	15 700	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	5 300	34 200	14 600	г. Красногорск; г. Москва (р-н Митино)
Северо-запад	5 000	31 200	13 800	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	5 200	29 200	13 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 39

Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 11 900 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 15 700 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 600 руб./кв.м./год.

Таблица 48

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	5 600	20 000	9 800	г. Зобин, пгт. Наро-Фоминский; д. Шолохово; п. совхоза Осташково; с. Огариново; д. Агафониха; д. Гусино
Северо-восток	4 200	18 000	8 700	г. Протвино; г. Дмитров; г. Истринский; г. Аргачи
Восток	3 400	16 100	9 500	г. Локоть-Петровский; г. Старая Купавка; г. Новокосино; г. Электроград; г. Электроград (п. рт. Монино)
Юго-восток	3 800	18 000	10 100	г. Железнодорожный; г. Раменское; г. Дзержинский; г. Затурино
Юг	6 200	24 000	11 900	г. Люберецы; г. Подольск; г. Калужский
Юго-запад	4 900	23 700	11 900	г. Москва, с. Троице; г. Аэропорт; г. Дзержинский
Запад	3 900	20 000	9 800	г. Звенигород; с. Покровское Слободы; пгт. Подольск; г. Дедово
Северо-запад	5 400	24 000	12 900	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	4 600	24 600	10 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 40

Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)





Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в северо-восточном направлении 8 700 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 12 900 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 600 руб./кв.м./год.

Таблица 49
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	13 500	8 100	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	3 700	18 000	8 600	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск
Восток	3 500	11 100	7 000	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 000	18 000	9 300	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	3 700	18 000	8 800	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино
Юго-запад	3 800	18 000	9 300	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково
Запад	4 800	18 200	9 500	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	3 700	18 000	9 400	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	3 700	16 600	8 800	-

Источники информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 41
Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 7 000 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 9 500 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 800 руб./кв.м./год.

Таблица 50
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 000	18 000	7 600	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 500	16 000	6 500	г. Шагуня; г. Рошаль
Юго-восток	3 500	18 000	8 700	г. Коломна; г. Духовицы
Юг	3 600	18 000	8 500	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 600	14 400	8 200	г. Можайск; г. Верей
Запад	4 000	12 500	6 900	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 500	16 200	7 700	-

Источники информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 42
Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 6 500 руб./кв.м./год с НДС.



Максимальное значение в юго-восточном направлении 8 700 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 700 руб./кв.м./год. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости аренды анализируемого типа недвижимости: — Северо-восток; — Северо-запад.

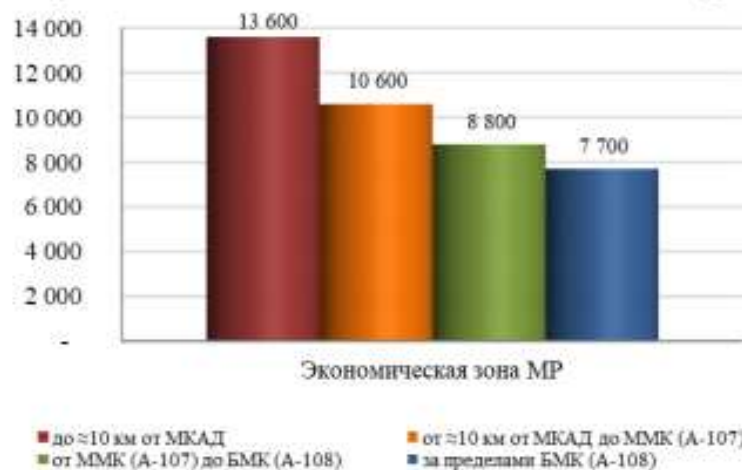
Сводные данные по аренде ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	13 200	9 800	8 100	7 600
Северо-восток	11 900	8 700	8 600	-
Восток	12 300	9 500	7 000	6 500
Юго-восток	13 100	10 100	9 300	8 700
Юг	13 800	11 900	8 800	8 500
Юго-запад	15 700	11 900	9 300	8 200
Запад	14 600	9 800	9 500	6 900
Северо-запад	13 800	12 900	9 400	-
Среднее значение по ЭЗ	13 600	10 600	8 800	7 700

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 43

Средняя стоимость аренды ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 52

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	13 600	10 600	8 800	7 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,06%	-16,98%	-12,50%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,06%	-35,29%	-43,38%

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на 43,38% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

Таблица 10 Предложения о продаже нежилых помещений в районе расположения объекта оценки

Местоположение	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Источник
Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. 2-я Заводская, 16	51,50	4 125 000,00	80 097	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/258332463/
Московская область, г.о. Люберцы, дачный пос. Красково, 2-я Заводская ул., 20/1	94,00	4 500 000,00	47 872	https://www.avito.ru/kraskovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_94_m_1975709855
Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. Карла Маркса, 1	80,30	4 980 000,00	62 017	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/258332461/
Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. Карла Маркса, 117/19	58,00	7 210 000,00	124 310	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/258753248/
Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. 2-я Заводская, 16	114,00	10 700 000,00	93 860	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/251173468/
Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, КСЗ поселок, 17	538,00	18 000 000,00	33 457	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/253134220/
Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. 2-я Заводская, 16	50,30	3 140 000,00	62 425	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/258332462/
Диапазон 33 457 – 124 310 (среднее 72 006) руб./кв.м				

Таблица 11 Предложения об аренде нежилых помещений в районе расположения объекта оценки

Местоположение	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Источник
Москва, САО, р-н Савеловский, 1-я Хуторская ул., 2К2	112,50	113 000,00	1 004	https://www.cian.ru/rent/commercial/231625630/
Москва, САО, р-н Савеловский, Петровско-Разумовский проезд, 5	112,90	130 000,00	1 151	https://www.cian.ru/rent/commercial/258874312/
Москва, САО, р-н Савеловский, Петровско-Разумовский проезд, 13К2	125,00	137 500,00	1 100	https://www.cian.ru/rent/commercial/253733235/
Москва, САО, р-н Савеловский, Башиловская ул., 22	250,00	208 334,00	833	https://www.cian.ru/rent/commercial/251987325/
Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Мишина, 12	171,00	103 797,00	607	https://www.cian.ru/rent/commercial/234333851/
Москва, САО, р-н Савеловский, 4-й Вятский пер., 24К1	282,00	250 000,00	887	https://www.cian.ru/rent/commercial/250415246/
Москва, САО, р-н Савеловский, 4-й Вятский пер., 16К2	290,00	450 000,00	1 552	https://www.cian.ru/rent/commercial/258015444/
Диапазон 607 – 1 552 (среднее 1019) руб./кв.м				



14.3 Анализ основных ценообразующих параметров

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют девять основных элементов сравнения:

1. Переданные права собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования.
3. Динамика сделок на рынке (дата продажи).
4. Поправка на условия продажи
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.
8. Отклонения от целевого использования.
9. Наличие движимого имущества.

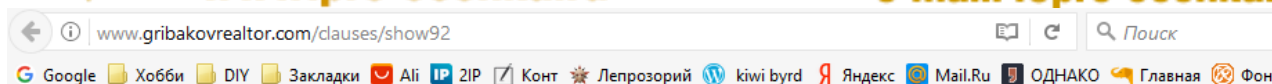
Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

Процентные поправки вносятся всегда первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи. Затем вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

1. Объем передаваемых прав. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка на вид права считается на основании условий действующего договора аренды, и является индивидуальной величиной.

Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости.¹³

¹³ <http://www.gribakovrealtor.com/clauses/show92>



что каждый мужчина просто обязан построить дом, ну или хотя бы купить квартиру.

Что ожидает московский рынок недвижимости?

Самым главным вопросом, волнующим тех, кто желает приобрести недвижимость в столице или в ее окрестностях, является то, какая тенденция складывается на этом рынке сейчас, и как он будет развиваться дальше. Особенно этим вопросом задаются те, кто проживает в столице, и те, кто планирует туда свой переезд для постоянного там проживания.

Покупка новой квартиры – важный шаг для каждого человека

Каждый из нас прекрасно понимает, что только новая квартира обладает рядом

Перечень применяемых в оценке корректировок

Первая – это корректировка для торга. В современном мире, и в нынешней экономической ситуации, составляет в среднем семь процентов. Редки те случаи, когда стоимость по сделке и стоимость самого предложения совпали бы. Когда вносится корректировка, то во внимание берется та разница в цене, которая появляется между ценой заключенной сделки и той ценой, которая была указана в самом предложении. И эта самая корректировка и есть тот процент торга, который будет уместен при продаже объекта недвижимости.

Вторая – это корректировка для даты продажи. Она существует для тех случаев, когда между предложением о продаже недвижимости и ее реальной покупкой прошло некоторое время, например, месяц или более, и за это время обстановка на рынке недвижимости могла измениться, и в ценах также могли произойти какие-либо изменения. И при такой корректировке все это учитывается и в связи с этим вносятся поправки.

Третья корректировка предназначена для условий сделки, которые также в ходе переговоров могут измениться. Например, она может применяться, если объект недвижимости освобожден от притязаний со стороны третьих лиц, тогда сделка будет проходить на десять процентов дороже. А вот, если продажа квартиры предполагает обмен, то эта же корректировка будет на десять процентов ниже.

Четвертой корректировкой является поправка на права собственности. Она представляет собой понижение стоимости от пяти до десяти процентов в зависимости от того, была ли проведена государственная регистрация права собственности на объект продажи или нет. Такая же корректировка применяется и тогда, когда право собственности обременено какими-либо обстоятельствами.

Рисунок 3. Значения корректировки

2. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита.

В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

3. Динамика сделок на рынке (на дату продажи и уторговывание).

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте, на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости.

Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена



предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. В очень редких случаях цена предложения совпадает с суммой сделки.

Размер корректировки устанавливался на основании портала СтатРиэлт¹⁴:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2021 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92

Рисунок 4. Значения корректировки

4. Условия продажи

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка по продаже может произойти по ставке ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать объект недвижимости, если на продавца оказывают давление, если между участниками сделки существует родственная, деловая или финансовая связь. Размер поправки определяется индивидуально.

5. Местоположение.

Местоположение недвижимости — главная из ее характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Местоположение характеризуется сосредоточением в районе знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей, удаленностью объекта от центров деловой активности, в том числе от магистральных, общественных, финансовых, торговых комплексов. Определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта, метро.

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>



6. Расположение относительно красной линии

Корректировка вводилась на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (ABN-GROUP, 2019г.):

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,23	1,16	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,13	1,08	1,21

Рисунок 5. Значения корректировки

7. Площадь

Одним из основных ценообразующих факторов для объектов коммерческого назначения является площадь. Данный фактор учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Корректировка вводилась на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (ABN-GROUP, 2019г.):

а) Цена предложения

	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 5000	5000>
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	<100	1,00	1,13	1,24	1,37	1,50	1,65	1,81
	100 - 300	0,88	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46	1,60
	300 - 500	0,80	0,91	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46
	500 - 1000	0,73	0,83	0,91	1,00	1,10	1,21	1,32
	1000 - 2000	0,66	0,75	0,83	0,91	1,00	1,10	1,20
	2000 - 5000	0,60	0,68	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09
	5000>	0,55	0,62	0,69	0,76	0,83	0,91	1,00

Рисунок 6. Значения корректировки

Рисунок 7. Значения коррективки



10. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка определялась на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (ABN-group):

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,31
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,13	1,08	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,12	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,12	1,05	1,16

Рисунок 8. Значения корректировки

11. Корректировка на наличие отдельного входа

Данная поправка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (ABN-GROUP, 2019г.):

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,12	1,31

Рисунок 9. Значения корректировки

Оценка ликвидности

Данные о сроках экспозиции объекта исследования были получены на основании данных НО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» на 01.01.2021г.¹⁶

¹⁶<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2387-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет StatPavel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	10	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	16	10	10	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	16	10	10	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	8	7	8
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	8	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	14	10	6	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	8	9
20	Базы отдыха, санатории	7	14	10	6	11	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7	6	8	9
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	9	5	6	5	7
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Рисунок 10. Средние сроки экспозиции

Срок экспозиции встроенных помещений офисного и торгово-развлекательного назначения составляет в среднем 6-8 месяцев.

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

Таблица 12 Показатели ликвидности¹⁷

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

На основании проведенного анализа информации, касающейся оцениваемой недвижимости, а также личного опыта и знаний, Оценщиком была определена степень ликвидности, как средняя.

¹⁷<http://www.ocenchik.ru/docs/1069.htm>



Выводы:

- Основными ценообразующими факторами в сегменте недвижимости свободного назначения являются: местоположение (близость к пешеходным потокам), физические характеристики помещения и здания, условия парковки.
- Учитывая площадь объекта оценки, этаж, состояние отделки и расположение можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость будет находиться в границах рыночного диапазона.
- Ликвидность объекта оценки – средняя.

15. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении эффективности использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонаобразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая обоснованность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка (помещения).

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В настоящем отчете производился отбор альтернативных вариантов наиболее эффективного использования объекта оценки, которые разумно осуществимы, с учетом рыночных возможностей и ограничений. Более подробный анализ изложен нами далее.

Объектом оценки является нежилое помещение, расположенное на 0-1 этаже жилого дома. Вход в помещение осуществляется через отдельный вход.

Согласно предоставленным документам, объект оценки – нежилое помещение.

Следовательно, **юридически правомочными** вариантами использования оцениваемых помещений являются их использование в качестве административного (офисного), торгового, производственно-складского помещения.



Учитывая особенности месторасположения объекта оценки, площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями, архитектурно-планировочные характеристики, уровень отделки, оцениваемое помещение юридически правомочные варианты использования помещения **физически осуществимыми**.

Любое коммерческое использование нежилого помещения будет приносить доход. Таким образом, юридически правомочные варианты использования нежилого помещения являются физически осуществимыми и **финансово обоснованными**.

На этапе рассмотрения максимальной эффективности все юридически разрешенные, физически возможные и финансово обоснованные варианты использования объекта оценки подвергаются анализу на максимальную продуктивность (максимальную стоимость).

Особенности местоположения объекта оценки, архитектурно-планировочные решения, позволяют сделать вывод об их **максимально эффективном использовании** в качестве офисного или помещения свободного назначения (особенности планировки, уровень отделки, отсутствие отдельного входа).

Таким образом, юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования рассматриваемого помещения является использование в качестве помещения свободного назначения.

Резюме:

Таким образом, наиболее эффективным использованием данного объекта является его использование в качестве помещения свободного назначения (офис, помещение бытового обслуживания). Все дальнейшие расчеты выполнены нами исходя из наиболее эффективного использования объекта оценки – помещение свободного назначения (возможно использование под офис, сферу услуг).



16. Расчет стоимости объекта оценки

16.1 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов (ФСО-1. «III. Подходы к оценке»)

Рассмотрим методику и условия применимости каждого из подходов к оценке рыночной стоимости рассматриваемого имущества.

Затратный подход

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому благоразумный инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. Данный подход определяет стоимость как сумму затрат на воспроизводство (замещение) с учетом износа и устареваний и рыночную стоимость земельного участка.

Затратный подход основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определить затраты, необходимые для воспроизводства (замещение) объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению. Для определения затрат на воспроизводство (замещение), являющейся базой для расчетов в затратном подходе, необходимо рассчитать затраты (издержки), связанные с созданием, приобретением и установкой оцениваемого объекта. В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют затраты на воспроизводство (замещение) объекта. Затем рассчитывается накопленный износ, на величину которого уменьшаются затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки для получения стоимости. Полученное значение затрат воспроизводства (замещения) с учетом износа и устареваний и рыночная стоимость земельного участка представляет стоимость объекта недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе: оценка рыночной стоимости земельного участка, как незастроенного, с учетом наиболее эффективного использования; расчет затрат на воспроизводство (замещение) объекта; расчет накопленного износа объекта оценки, как суммы физического износа, функционального и экономического устаревания;



расчет затрат на воспроизводства (замещение) объекта оценки с учетом износа и устареваний, как разницы между затратами на воспроизводство (замещение) и расчетной величиной общего накопленного износа; определение рыночной стоимости объекта оценки, как суммы рыночной стоимости земельного участка и затрат на воспроизводство (замещение) с учетом износа и устареваний.

Методы определения рыночной стоимости земельного участка: метод сравнения продаж; метод выделения; метод распределения; метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

Для определения затрат на воспроизводство (замещение) в оценочной практике используются следующие методы: метод сравнительной единицы; метод разбивки по компонентам; метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы объекта оценки. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие монтированного оборудования, условия финансирования и т.п.).

Затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта определяются путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура и др.).

Метод разбивки по компонентам предполагает, что отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. — оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Метод разбивки по компонентам имеет несколько разновидностей: метод субподряда, метод разбивки по профилю работ, метод выделенных затрат.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого проводится детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

Подход не применялся по следующим причинам: затратная мотивация не является типичной, поскольку строительство целого здания и выделение доли затрат, приходящейся на нежилое помещение, не рассматривается как альтернатива приобретения помещения.

Сравнительный подход

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. Сравнительный подход основан на принципе замещения, который предполагает, что разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, за которую он может приобрести на открытом рынке объект аналогичной полезности.

Метод сравнения продаж предполагает сравнение ценообразующих характеристик оцениваемого объекта и отобранных на рынке аналогов. При анализе рынка основными должны считаться следующие элементы сравнения: передаваемые права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, расходы, произведенные непосредственно после покупки, условия рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости. При выявлении различий в цену объектов-аналогов вносятся корректировки. Для расчета и внесения поправок используются следующие методы: метод, основанный на анализе парных продаж; экспертный метод расчета и внесения корректировок; статистический метод.

Поправки, как в денежном, так и в процентном выражении. В результате определяется скорректированная стоимость объекта-аналога, приведенного к ценообразующим характеристикам оцениваемого объекта.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода используется валовой рентный мультипликатор и общий коэффициент капитализации.

Показатель валового рентного мультипликатора отражает соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости, общий коэффициент капитализации - чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его цене.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что Оценщик ориентируется на цены купли-продажи объектов-аналогов (цены сделок или предложений).

В данном подходе стоимость определяется рынком, т.к. Оценщик ограничивается только внесением корректировок.

При определении рыночной стоимости объекта оценки целесообразно применение данного подхода, т.к. выполняются его главные условия применимости: наличие рынка, открытость рынка и доступность информации, необходимой Оценщику.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания, который рассматривает стоимость как создаваемую ожиданием будущих выгод (потоков доходов), и подразумевает, что разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которую оцениваемый объект недвижимости принесет в будущем в виде чистого дохода, скорректированной на инвестиционный риск. Принцип



ожидания для данного подхода гласит, что стоимость актива определяется сегодняшней ценностью всех его будущих доходов, в соответствии с принципом замещения – максимальная стоимость актива не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный актив с эквивалентной доходностью. Оценка стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Источником дохода может быть аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает: качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение срока службы; риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Определение рыночной стоимости доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов дисконтирования (капитализации).

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации доходов используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой положительную величину;

- потоки доходов возрастают равномерными и устойчивыми темпами.

Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации. При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.).

Метод дисконтирования денежных потоков применим к объектам недвижимости, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут отличаться от текущих;



- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен (введен в действие).

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы: метод мониторинга рыночных данных, метод сравнения альтернативных инвестиций; метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения, а так как информация о расходах отсутствует, то это не дает возможности построения обоснованного и достоверного прогноза доходов от земельного участка и /или/ единого объекта недвижимости.

16.2 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах купли-продажи с объектами, подобными объекту оценки по набору ценообразующих факторов. При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

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



исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Выбор объектов-аналогов

Отбор объектов-аналогов осуществлялся по правилам, а именно следующим характеристикам, максимально приближенным к Объекту оценки¹⁸:

- местоположение;
- тип дома;
- площадь объекта;
- назначение;
- этаж и др.

В результате для расчета рыночной стоимости оценщиком было отобрано 4 объекта-аналога, удовлетворяющих данным параметрам, краткая характеристика которых представлены в таблице ниже.

¹⁸ Описание объекта оценки см. в гл. 12 «Точное описание объекта оценки»



ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru

Таблица 13 Характеристики объекта оценки и аналогов¹⁹

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Российская Федерация, 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, ул. Карла Маркса, 117/19	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. 2-я Заводская, 16	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. 2-я Заводская, 16
Площадь объекта, кв.м.	346,80	51,5	58,0	114,0	50,3
Объем передаваемых прав на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Наличие выхода на красную линию улицы	есть	есть	есть	есть	есть
Класс объекта	C	C	C	C	C
Целевое назначение	помещение свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Дата получения информации	09.07.2021г.	июль 2021г.	июль 2021г.	июль 2021г.	июль 2021г.
Стоимость предложения/сделки с НДС, руб.		4 125 000	7 210 000	10 700 000	3 140 000
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние внутренней отделки	хорошее состояние	хорошее состояние	удовлетворительное состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
Этаж расположения	технический	11, технический этаж	1	1	11, технический этаж
Наличие отдельного входа	нет	нет	есть	есть	нет
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Тип здания расположения	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Физическое состояние улучшения	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
Стоимость, руб./кв. м		80 097	124 310	93 860	62 425
Источник информации		https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/258332463/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/258753248/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/251173468/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/258332462/

¹⁹ Вся информация уточнялась по телефону



Обоснование корректировок

Поскольку ни один из выбранных объектов – аналогов не может полностью соответствовать объекту оценки, в цены продаж объектов – аналогов был внесен ряд корректировок.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют девять основных элементов сравнения:

1. Переданные права собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования.
3. Динамика сделок на рынке (дата продажи).
4. Поправка на условия продажи
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.
8. Отклонения от целевого использования.
9. Наличие движимого имущества.

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

Процентные поправки вносятся всегда первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи. Затем вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Описание корректировок для объекта оценки

1. Корректировка на объем передаваемых прав.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Все объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения. Встроенные помещения, входящие в состав объектов-аналогов, находятся в собственности. Объект оценки находится на праве требования. С учетом целей настоящей оценки (для оформления права собственности), корректировка не проводилась.

2. Корректировка на условия финансирования.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.



К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

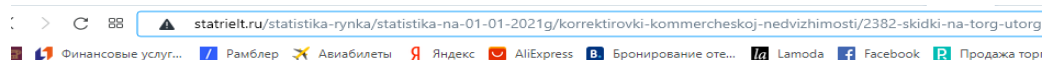
Поскольку по имеющейся информации сделки будут проводиться на типичных финансовых условиях, то корректировка по данному фактору не проводилась.

3. Корректировка на динамику сделок на рынке (на дату продажи и уторговывание).

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте, на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости.

Если для объекта – аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости. Так как рассматривается информация не о фактических сделках, а о предложениях, выставленных на продажу объектов, выполнен перевод цен предложения в цены сделок на основании средней по рынку уступки покупателю от запрашиваемой цены.

Размер корректировки устанавливался на основании данных компании Статриэлт на 01.01.2021г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>:



Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92

Корректировка на торг принята в качестве среднего значения -6% (среднее значение).



4. Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка по продаже может произойти по ставке ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать объект недвижимости, если на продавца оказывают давление, если между участниками сделки существует родственная, деловая или финансовая связь. Оценщик предполагает, что условия сделок соответствуют рыночным, корректировка не проводилась.

5. Корректировка на местоположение.

Местоположение недвижимости — главная из ее характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Местоположение характеризуется сосредоточением в районе знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей, удаленностью объекта от центров деловой активности, в том числе от магистральных, общественных, финансовых, торговых комплексов. Определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта, метро.

Все объекты сопоставимы по данному фактору, корректировка не вводится.

6. Корректировка на расположение относительно красной линии

Корректировка вводилась на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (ABN-GROUP, 2019г.):

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,23	1,16	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,13	1,08	1,21

Корректировка не требуется.

7. Корректировка на тип объекта/тип здания

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями в жилых зданиях. Корректировка не применяется.

8. Корректировка на площадь

Корректировка вводилась на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (ABN-GROUP, 2019г.):

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500-1000	1000 - 2000	2000-5000	5000>
<100		1,00	1,13	1,24	1,37	1,50	1,65	1,81
100 - 300		0,88	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46	1,60
300 - 500		0,80	0,91	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46
500-1000		0,73	0,83	0,91	1,00	1,10	1,21	1,32
1000 - 2000		0,66	0,75	0,83	0,91	1,00	1,10	1,20
2000-5000		0,60	0,68	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09
5000>		0,55	0,62	0,69	0,76	0,83	0,91	1,00

Таблица 14 Значения корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<u>Корректировка на площадь</u>	346,8	51,5	58,0	114,0	50,3
Корректировка		-20%	-20%	-9%	-20%

9. Корректировка на состояние внутренней/наружной отделки объекта

Состояние внутренней отделки объекта

Данная поправка определялась на основании данных портала СтатРиэлт²⁰:

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публикация 19.01.2021 г.)

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продаж и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хороших технических системах: установка: назначение, общей площади, конструкции и класса качества зданий; при наличии всех необходимых и актуальных конструкций и элементов зданий, включая заготовленные проемы и выровненные полы; при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление); при наличии инженерного оборудования (приборы, элементы).

расчет Портала/Портал на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, ламинированные полы, инженерное оборудование среднего класса качества)			1,00
3	С повышенной (упрощенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, качественная покраска и побелка, или ГЛП, обои, паркет, ламинированные полы, инженерное оборудование среднего класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, или ГЛП, высококачественная покраска и побелка, паркет, ламинированные полы, инженерное оборудование высокого класса качества, или ГЛП, паркет, ламинированные полы, инженерное оборудование высокого класса качества)	1,06	1,28	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (экстерьерные фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями сштукатуренными фасадами или без дополнительной отделки наружных стен с штукатуркой или лицевой кирпичом	1,02	1,17	1,09

²⁰ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2370-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>



Таблица 15 Значения корректировки на состояние отделки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние отделки	хорошее состояние	хорошее состояние	удовлетворительное состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
Корректировка		0,0%	6,0%	0,0%	0,0%

Физическое состояние улучшений

Все объекты расположены в зданиях в сопоставимом состоянии, корректировка не вводится.

10. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка определялась на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (ABN-GROUP, 2019г.):

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,31
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,13	1,08	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,12	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,12	1,05	1,16

Основная площадь ОО расположена в подвальном помещении (этаж 0), а объекты оценки расположены полностью на 1-ом этаже, поэтому введена корректировка:

Таблица 16 Значения корректировки на этаж расположения

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	технический	11, технический этаж	1	1	11, технический этаж
Корректировка		0%	-11%	-11%	0%

11. Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка проводилась на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (ABN-GROUP, 2019г.):



8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,12	1,31

Корректировка введена для Аналогов №2,3 в размере -17%.

12. Наличие коммуникаций

У объекта оценки, как и у всех объектов-аналогов есть в наличии электричество, водоснабжение, канализация, отопление. Корректировка не применяется.

Выбор единиц сравнения

Различные сегменты рынка используют различные единицы сравнения, типичные для данного конкретного сегмента. Для коммерческой недвижимости в качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м. Поэтому в данном отчете для корректировки единицы сравнения для объектов - аналогов в качестве единицы сравнения выбрана цена 1 кв.м.

Корректировка цен объектов – аналогов приведена ниже.



ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru

Таблица 17 Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость, руб./кв. м		80 097	124 310	93 860	62 425
Объем передаваемых прав на здание	право требования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		80 097	124 310	93 860	62 425
Дата продажи	09.07.2021г.	июль 2021г.	июль 2021г.	июль 2021г.	июль 2021г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		80 097	124 310	93 860	62 425
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		80 097	124 310	93 860	62 425
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		80 097	124 310	93 860	62 425
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Величина корректировки, руб.		-4 806	-7 459	-5 632	-3 746
Скорректированная цена, руб.		75 291	116 851	88 228	58 680
Местоположение	Российская Федерация, 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, ул. Карла Маркса, 117/19	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. 2-я Заводская, 16	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. 2-я Заводская, 16
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		75 291	116 851	88 228	58 680
Наличие отдельного входа	нет	нет	есть	есть	нет
Корректировка		0%	-17%	-17%	0%
Величина корректировки, руб.		0	-19 865	-14 999	0
Скорректированная цена, руб.		75 291	96 986	73 229	58 680



ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие выхода на красную линию улицы	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		75 291	96 986	73 229	58 680
Площадь здания, кв.м.	346,8	51,5	58,0	114,0	50,3
Корректировка		-20%	-20%	-9%	-20%
Величина корректировки, руб.		-15 058	-19 397	-6 591	-11 736
Скорректированная цена, руб.		60 233	77 589	66 638	46 944
Состояние внутренней отделки объекта	хорошее состояние	хорошее состояние	удовлетворительное состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
Корректировка		0,0%	6,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0	4 655	0	0
Скорректированная цена, руб.		60 233	82 244	66 638	46 944
Физическое состояние улучшения	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		60 233	82 244	66 638	46 944
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		60 233	82 244	66 638	46 944
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		60 233	82 244	66 638	46 944
Класс объекта	С	С	С	С	С
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		60 233	82 244	66 638	46 944
Этаж расположения	технический	11, технический этаж	1	1	11, технический этаж
Корректировка, %		0%	-11%	-11%	0%
Корректировка		0	-9 047	-7 330	0



ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб.		60 233	73 197	59 308	46 944
Наличие движимого имущества	не входит в состав объекта оценки	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,0%	0%	0%	0%
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		60 233	73 197	59 308	46 944
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		60 233	73 197	59 308	46 944
Выводы					
Общая чистая коррекция, руб./кв.м.		-19 864,02	-42 065,14	-27 220,97	-15 481,50
в % от цены продажи		-24,80	-33,84	-29,00	-24,80
Общая валовая коррекция, руб./кв.м.		19 864	51 376	27 221	15 482
в % от цены продажи		24,80	41,33	29,00	24,80
Весовой коэффициент		4,836	2,902	4,136	4,836
		0,2894	0,1737	0,2475	0,2894
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м, руб.	58 410				
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	20 256 426				

Таким образом, стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода составила
20 256 426 (Двадцать миллионов двести пятьдесят шесть тысяччетыреста двадцать шесть) рублей, с учетом НДС



Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Показателем, позволяющим учесть меру разброса всего множества полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывается, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i – i -ый элемент выборки;

\bar{x} – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, т.е.:

$$X = x_i = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Результат анализа выборки скорректированных величин представлен ниже.



Таблица 18 Расчет коэффициентов вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	59 920
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	115 044 095
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	10 726
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации $< 33\%$	V (Вариация)	17,9%
Нормативное значение коэффициента вариации		33%

Как видно из расчетной таблицы, значение коэффициента вариации ниже допустимого значения с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных цен объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности нормального распределения.



17.Согласование результатов оценки

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости, определяются по следующим критериям:

- Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчёты;
- Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- Учет влияния различных групп риска при определении стоимости объекта оценки;
- Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Поскольку при определении стоимости применялся только сравнительный подход, ему присваивается вес, равный 1.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

Таблица 19 Определение итоговой стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Результат расчета стоимости	Весовой коэффициент	Доля подхода в общей стоимости
Сравнительный	20 256 426	100,00%	20 256 426
Затратный	Не применялся	Не применялся	0
Доходный	Не применялся	Не применялся	0
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.			20 256 426
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. (округленно)			20 256 000
Стоимость 1 кв. м			58 410

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, составляет округленно:
20 256 000

(Двадцать миллионов двести пятьдесят шесть тысяч) рублей



18. Заключение о рыночной стоимости

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или заранее оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
- удостоверяем, что использование данного отчета регулируется требованиями СРО «СФСО» в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями;
- расчетная рыночная стоимость признается действительной на **09.07.2021г.**

**ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
ОЦЕНКИ ОКРУГЛЕННО С УЧЕТОМ НДС СОСТАВЛЯЕТ**

20 256 000

(Двадцать миллионов двести пятьдесят шесть тысяч) рублей

СПРАВОЧНО СТОИМОСТЬ 1 КВ.М. ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ

58 410

(Пятьдесят восемь тысяч четыреста десять) рублей

ОЦЕНЩИК

_____/ СОСНИНА Е.В. /



19.Список литературы

Нормативные акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

- Международные стандарты оценки. Кн.1, Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 264 с.
- Международные стандарты оценки. Кн.2, Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 360 с.
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден Приказом Министерства Экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден Приказом Министерства Экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (от 25 сентября 2014 г. № 611, утвержден приказом Минэкономразвития России);
- Федеральный стандарт «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 327 от 01.06.2015 г.)
- Федеральный стандарт «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 721 от 17.11.2016 г.)
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».

Научная литература:

- Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. - 2-е издание. - М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. - 327 с., 999.
- Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
- Технология работы с недвижимостью. Операции с объектами недвижимости (преимущественно в Москве) - ИД. Городская собственность, 1998-99. - 261 с., 5000.



ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru

• Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995. - 480 с.

Всемирная сеть Интернет:

- <http://ru.wikipedia.org>
- <http://www.gks.ru>
- <https://yandex.ru/maps/>
- <http://gks.ru>
- <https://statrelt.ru>



ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru

ПРИЛОЖЕНИЯ

- a. Объекты-аналоги
- b. Документы на объект оценки
- c. Разрешающая документация на оценочную деятельность



ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru

а. Объекты-аналоги

Аналоги по продаже помещений

Объект-аналог №1

<https://lyuberty.sian.ru/sale/commercial/258332463/>

lyuberty.sian.ru/sale/commercial/258332463/

свободное назначение, 51,5 м²

Московская область, Люберецкий городской округ, Красновишневский д.п.п. 2-й Тоннельный ЗИ

Бизнес

Богородское шоссе, 11 км от МКАД

В наличии

11-й этаж, тех. этаж

51,5 м² Площадь

11 из 18 Этаж

Свободно Помещение

Помещение свободного назначения 51,5 м².

Новый дом в новом ЖК "Красное" в первой секции на 11-м этаже.

Можно рассмотреть под любое использование, как в коммерческих так и личных целях.

Помещение с ремонтом.

Оперативный просмотр.

Звоните.

Номер объекта: #1/566244/116

4 125 000 Р

30 000 м²

ПРО: КОЛЛЕЖИ

На рынке с 2004 года

Был 140 объектов

+7 983 666-33-54

+7 983 666-46-14

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш телефон

В сообщении указан контактный номер

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте и о том, как ответить на ваши вопросы

Написать сообщение

Александр Перцев

5.0

12 отзывов

БЦ Радуга

Продажа объектов: 1 этаж из центра, класс Б+ инвестицион. 7,3 млн руб.

+7 (495) 672-09-09

Защитный ПК "Синтез" - гарантия безопасности на сайте и при передаче документов

Ищем курьеров на авто в СберМаркет!

Ищем курьеров на авто в СберМаркет!



ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru

Объект-аналог №2

<https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/258753248/>

lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/258753248/

Яндекс 24 Выходные — 7... Росреестр Авто — объявлен... ДС Собственн. Недви... Оценка имущества 7 7 Банк-Счетчик Выходные - Почта... ПробизнесОценка... Конструктор карт...

Найдено в Люберцах: 1 Коммерческая 1 Помещение площадью 58 кв.м. в Люберцах район... Люберцы дп... Шереметьевский аэропорт... метро Южная линия 1 улица Калита Мещеряковская, 17/18 70 помещений, 9 за неделю

Свободное назначение, 58 м²
Московская область, Люберцы, городской округ, Боровской дп, ул. Калита Мещеряковская, 17/18 На карте
▲ Хотельный 20 мин. на транспорте ▲ Некрасовка - 25 мин. на транспорте
▲ Выхово - 30 мин. на транспорте
■ Боровское шоссе, 12 км от МКАД

15 фото

58 м² Площадь 1 из 8 Этаж Свободно Помещение

№ 337184. Продается Помещение свободного назначения площадью 58 кв.м. Помещение в хорошем состоянии, находится на первом этаже многоэтажного дома, отдельный вход с улицы, две комнаты (20 и 8 кв.м.), холл у входной двери (5 кв.м.), раздельный с/у, запасной выход, большая лоджия. В помещении установлена сигнализация, кондиционер, во всем помещении на полу плитка, решетки на окнах. Раньше там находилась нотариальная контора. Хороший лицевой график. Удобная транспортная доступность, рядом остановка общественного транспорта, для жд. станции Казанской и Кореневской в пешей доступности, парковочные места у входа. Один собственник, документы готовы к продаже.

7 210 000 Р
134 311 Р за м²

9800
ОГРН
На сайте с 2015 года
Был 1858 объявлений

+7 981 666-57-16
+7 967 045-36-79

СМС и телефонные сообщения
доставлены на Ваш телефон.
В объявлении указан контактный номер.

Приветствуем вас, если вы хотите это объявление на сайте, то оставьте отзыв после покупки.

Написать объявление

Екатерина Зверкова
PRO-OTYBOK

Реклама

Видеопродажа
Продажа квартиры, 1 комната от метро, класс В+, цена от 7,5 млн руб.
+7 (846) 572-08-59

Встретимся в...
Приветствие, документы на продажу готовы к продаже.

Ищем курьеров на авто в СберМаркет!

Авто в лизинг для юр. лиц и ИП



<https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/251173468/>

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru

Объект-аналог №4

<https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/258332462/>

lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/258332462/

Выход 24 Вводные Я... Росреестр Авито — объявлен... Д. 58 Единица Недви... Оценка имущества 2 Банк-Оценщик Вводные - Поиск ПробизнесОценка... Конструктор к...


Тема: 20:29 33 просмотра, 0 в избранном

Свободное назначение, 50,3 м²


Московская область, Люберцы, городской округ, Коммунальный двор, 2-я Звездочка 14 Не на карте

Вылетно:
Егорьевское шоссе, 11 километр МКАД

В избранное



7 фото



50,3 м² Площадь 11 из 18 Этаж Свободно Помещение

От собственника!

Помещение свободного назначения 50,3 м² (без ремонта)

Новый дом, в новом ЖК "Косково" в первой сессии на 11-м этаже.

Можно рассмотреть под любое использование, как в коммерческих так и личных целях.

Под ипотеку подходит.

Оперативный просмотр.

3 140 000 Р

42 426 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

ИПОТКА КОЛЛЕЖИ

На сайте с 2014 года

Есть 249 объявлений

+7 983 666-33-54

+7 983 666-46-14

СНЧ и сообщения в рассылку доставлены на почту Звоните в субботу: только по телефону

Посмотреть, сколько кто видел это объявление за 24 часа. И оставить отзыв. Спасибо.

Уведомить о сообщении

Александр Перлов

4,4 50 отзывов

Сборщик заказов в СберМаркет

Доход от 1 500Р в день. Можно выбрать удобный район. Сборка заказов в дневное время.

сбермаркет.ru

Участие в торгах через агента

Помощь на торгах. Всего 2000 руб! Аккредитация на 47 площадок! Опыт более 5 лет!

top-agent.ru

Ищем



e-mail: i@pro-ocenka.ru



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
8 июня 2021г. № КУИИ-999/2021-412823			
Кадастровый номер:		50:22:0060703:11229	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Азина", ИНН: 7728001740
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:50/022-50/022/009/2016-4926/2 30.05.2016 16:11:22
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		27.09.2019 12:37:59
	номер государственной регистрации:		50:22:0060703:11229-50/050/2019-5
	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, № 256270505/5021, Выдан 03.12.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		13.07.2016 14:54:25
	номер государственной регистрации:		50:50/022-50/022/008/2016-5687/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.07.2016 по 20.12.2016 с 13.07.2016 по 20.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Хмелевской Никита Андреевич
	основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимости, № АНХ-200616, Выдан 20.06.2016

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТЕМ № 1	инициалы, фамилия
		Сертификат: X.01090138460 М.П. 02972890468900112296 Владимир Родионов Действителен с 23.02.2021 по 23.06.2022	

				Лист 3
Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписок: 4
8 июня 2021г. № КУВН-999/2021-412823				
Кадстровый номер:		50:22:0060703:11229		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ТЕМАТИКА ЭЛЕКТРОННОЙ ДОКЛАДНОЙ	
ПОЛНОЕ НАИМенование должности	СЧЕТОВ ОЦЕНКА ЗАДАЧА	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ
	М.П. Генеральный директор ООО «СЧЕТЫ» Подпись: _____ Должность с 23.08.2021 по 23.08.2022	

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

[illegible]



ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru

с. Разрешающая документация на оценочную деятельность.





ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Соснина Екатерина Вячеславовна

паспорт: серия 3206 № 392444, выдан 31.08.2007 г.
ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
В ЗАВОДСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КЕМЕРОВО
Код подразделения: 420-004

включен в реестр СРО «СФСО»:

18.06.2018, регистрационный № 618

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «05» апреля 2021 г.



Президент

М.П.

М.А. Скатов

000487

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Сосниной Екатерины Вячеславовны

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

о том, что

Соснина Екатерина Вячеславовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 18.06.2018 г. за регистрационным № 618
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 003736-1 от 16.02.2018 по направлению «Оценка недвижимости» действом по 16.02.2021, продлен до 16.06.2021
Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в
постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений
и иных особенностей в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 003737-2 от 16.02.2018 по
направлению «Оценка движимого имущества» действом по 16.02.2021, продлен до 16.06.2021 Постановлением
Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление
Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных
особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"»

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «05» апреля 2021г.

Дата составления выписки «05» апреля 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скотов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017





ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru





ДОГОВОР/ПОЛИС №2000SB4004193
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Соснина Екатерина Вячеславовна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2020 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2020 г. по «27» сентября 2021 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997930001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 От имени Страховщика: М.П. 151 Место выдачи: г. Москва	Соснина Екатерина Вячеславовна ИНН: 421409106266 Дата рождения: 15.08.1987 Место рождения: ГОР. МЕЖДУРЕЧЕНСК КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛ. Паспорт: 3206 392444 31.08.2007 ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЗАВОДСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КЕМЕРОВО код подразделения 420-004 Место жительства: 650070, Россия, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Тухачевского, д.31, корп.Г, кв.227 Е. В. Соснина

Дата выдачи 27.09.2020 г.



ПробизнесОценка

www.pro-ocenka.ru

Офис в Москве:
тел.: (495) 979-19-25, 979-25-25

Офис в Самаре:
тел.: (846) 266-22-12, 373-15-51

e-mail: i@pro-ocenka.ru

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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

РЕСО **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagornyy proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1794592195

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «07» сентября 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ПробизнесОценка» 443070, г. Самара, ул. Партизанская, д. 86 р/с 40702810102200007476 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с 30101810200000000593 БИК 044525593 ИНН 6311110014
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.10.2020г. по 24 часа 00 минут 03.10.2021г.
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 (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 04.10.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный 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. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	21 000,00 (Двадцать одна тысяча) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1794592195 от 07.09.2020 - Правила страхования.
Представитель Страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

Страховщик

М.П.