



ООО "ГЕС"
108841, город Москва, город Троицк, Микрорайон В, дом 49А. ОГРН 1025006039222
ИНН/КПП 5046046818 / 775101001Расчетный счет 40702810338000113776
ПАО Сбербанк город Москва БИК 044525225
К/С 30101810400000000225 Тел.: +7(495)118-43-79, info@gesconstruction.ru
gesconstruction.ru

Утверждаю

Руководитель проекта ООО «ГЕС»
Е.И. Кириченко

ОТЧЕТ №36583/24

Об определении рыночной стоимости права пользования в течении одного платежного периода сроком 12 месяцев объектом недвижимого имущества:

- Нежилое помещение, площадью 86,56 кв.м., целевое использование: Кафе, расположенное по адресу: 142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391

Заказчик: МУК «ЦКИД»

Исполнитель: ООО «ГЕС»

Дата оценки: 20 февраля 2024 года

Дата составления отчета: 20 февраля 2024 года

**МОСКВА
2024**

Содержание

1.	Основные факты и выводы	4
1.2.	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	4
1.3.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	4
1.5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	4
2.	Общие сведения	5
2.1.	Задание на оценку	5
2.2.	Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и об Оценщике	7
2.3.	Заявление о соответствии	8
2.4.	Применяемые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	9
2.5.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	11
2.6.	Используемые терминология и определения	13
3.	Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
3.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	17
3.2.	Анализ достаточности и достоверности данных	17
3.2.1.	Анализ достаточности информации	17
3.2.2.	Анализ достоверности информации	17
3.2.3.	Выводы	17
3.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
3.4.	Фотографии Объекта оценки	19
3.5.	Информация о текущем использовании объекта оценки	19
3.6.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	19
3.7.	Характеристика местоположения объекта оценки	19
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
5.	анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	23
5.1.	Текущая макроэкономическая ситуация	23
5.2.	Основные показатели социально-экономического развития региона расположения объекта оценки (Московская область)	26
5.3.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
5.4.	Анализ рынка оцениваемого объекта	31
5.5.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект	35
5.6.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	36
5.7.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	36
5.8.	Вывод по анализу рынка объекта оценки:	37
6.	Описание процесса оценки объекта оценки	39
6.1.	Этапы проведения оценки	39
6.2.	Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов	39
7.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
7.1.	Возможность применения сравнительного подхода к оценке	41
7.2.	Выбор метода и этапы оценки в рамках сравнительного подхода	41
7.3.	Выбор и описание объектов-аналогов	41
7.4.	Выбор элементов сравнения и расчет корректировок	41
8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	48
9.	заклучение о величине стоимости объекта оценки	49
10.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	50
11.	Приложения	51
11.1.	объекты-аналоги, используемые в расчетах	51
11.2.	Копии документов Исполнителя	53
11.3.	Копии документов, предоставленных Заказчиком	57

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с заключенным Контрактом № 3-2024 от 14.02.2024, оценщики ООО «ГЕС» произвели оценку рыночной стоимости права пользования в течении одного платежного периода сроком 12 месяцев нежилым помещением :

- Нежилое помещение: площадью 86,56 кв.м., целевое использование: Кафе, расположенное по адресу: 142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391 , по состоянию на 20 февраля 2024 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права пользования в течении одного платежного периода сроком 12 месяцев нежилым помещением.

Проверка правового положения Объекта оценки, а также проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа представленной Заказчиком информации, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

С учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте Отчета, и с учетом точности использованной исходной информации можно сделать вывод, что

Итоговая величина стоимости объектов оценки по состоянию на 20 февраля 2024 г.:

Наименование показателя	Рыночная стоимость без учета коммунальных платежей, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС (округленно), руб./кв.м./мес.	Рыночная стоимость без учета коммунальных платежей, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС (округленно), руб./мес.	Рыночная стоимость без учета коммунальных платежей, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, без учета НДС (округленно), руб./мес.
Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в течении одного платежного периода сроком 12 месяцев нежилым помещением: Нежилое помещение: площадью 86,56 кв.м., целевое использование: Кафе, расположенное по адресу: 142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391	211	18 264,16	15 220,13

Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки проведён, а Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «МСО», Международными стандартами оценки.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет направляемый Вам Отчет. Отдельные части, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся в Отчете допущения и ограничивающие обстоятельства.

При возникновении вопросов по данному Отчету мы готовы предоставить Вам все необходимые дополнительные разъяснения.

С уважением,
Руководитель проекта
ООО «ГЕС»

Е.И. Кириченко

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки является Контракт № 3-2024 от 14.02.2024

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки	Право пользования помещением в нежилом здании: площадью 86,56 кв.м., целевое использование: Кафе, расположенное по адресу: 142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391.
Субъект права	Муниципальное учреждение культуры «Центр культуры и досуга», ИНН 5034030884
Ограничения прав	Сведения отсутствуют
Балансовая (остаточная) стоимость по состоянию на дату оценки, руб.	Сведения не предоставлены
Дата оценки	20 февраля 2024 года
Наименование	Нежилое помещение
Текущее использование	Кафе
Обременения и ограничения использования	Сведения отсутствуют

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

Сравнительный подход

См. Раздел 8

Доходный подход

Не применялся

Затратный подход

Не применялся

Источник: расчёты Оценщика ООО «ГЕС»

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки¹

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки составляет округленно:

Итоговая величина стоимости объектов оценки по состоянию на 20 февраля 2024 г.:

Наименование показателя	Рыночная стоимость без учета коммунальных платежей, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС (округленно), руб./кв.м./мес.	Рыночная стоимость без учета коммунальных платежей, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС (округленно), руб./мес.	Рыночная стоимость без учета коммунальных платежей, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, без учета НДС (округленно), руб./мес.
Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в течении одного платежного периода сроком 12 месяцев нежилым помещением: Нежилое помещение: площадью 86,56 кв.м., целевое использование: Кафе, расположенное по адресу: 142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391	211	18 264,16	15 220,13

Источник: расчёты Оценщика ООО «ГЕС»

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Выводы об итоговой величине рыночной стоимости действительны только для Объекта оценки;

¹ Итоговая стоимость определена с учетом допущений и ограничений, указанных в Задании на оценку.

- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
- Использование Заказчиком и/или другими пользователями отчета об оценке итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки по назначению, отличному, от указанного в Задании на оценку, будет являться некорректным.
- По информации Заказчика предполагаемое использование результатов оценки – результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости федеральной собственности в целях проведения аукциона по аренде имущества.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Задание на оценку

Идентификация объекта оценки (п. 3.1 ФСО № IV): Объектом оценки является: Право пользования помещением в нежилом здании, площадью 86,56 кв.м., целевое использование: Кафе, расположенное по адресу: 142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391 .	
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки (п. 4.1 ФСО № IV):	Определен в разделе 7.2 настоящего Отчета
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) в соответствии с п.8 ФСО-7:	Годовая арендная плата за пользование помещением в нежилом здании: площадью 86,56 кв.м., целевое использование: Кафе, расположенное по адресу: 142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391 .
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО-7):	Годовая арендная плата за пользование помещением в нежилом здании: площадью 86,56 кв.м., целевое использование: Кафе, расположенное по адресу: 142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391 .
Месторасположение объекта:	142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391
Правообладатель	Муниципальное учреждение культуры «Центр культуры и досуга», ИНН 5034030884
Права на объект оценки (п. 3.1 ФСО № IV, п.8 ФСО-7):	Собственность
Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III (п. 3.7 ФСО № IV, п. 8 ФСО-7)	Ограничения (обременения) – сведения отсутствуют.
Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом (п.3.3. ФСО № IV)	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями на дату оценки
Цель проведения оценки (п. 3.2 ФСО № IV):	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Вид стоимости – рыночная
Предпосылки стоимости (п.3 ФСО II)	Использование объекта оценки без совершения сделки с ним Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения величины (ставки) арендной платы при заключении договоров аренды. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, – не установлены.
Дата оценки (п.3.5 ФСО № IV):	20 февраля 2024 г.
Дата осмотра или период проведения осмотра:	20 февраля 2024 г.

Дата составления отчета (ст. 11 ФЗ-135):	20 февраля 2023 г.
Порядковый номер отчета (ст. 11 ФЗ-135):	36583/24
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с ФСО III, раздел 2 (п.3.6 ФСО№ IV):	На дату составления отчета не известны
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.3.8 ФСО№ IV):	Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
Форма составления отчета об оценке (п.3.9 ФСО№ IV):	Отчет составлен на бумажном носителе, пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком который провел оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, а также электронная копия отчета
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (п.4,2 ФСО№ IV):	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты (в том числе оценщики) не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) в соответствии с п.4.3 ФСО№ IV:	Оценщику не известны
Специфические требования к отчету об оценке (п.4.5 ФСО№ IV):	отсутствуют
Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин (п.4,6 ФСО№ IV):	Не требуются
Документально подтвержденные обременения в отношении объекта оценки (п.7 ФСО-7):	В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии обременений в отношении объекта оценки
Формы представления итоговой стоимости (п.4.4 ФСО№ IV):	Итоговая величина стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Отражать суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость, в отчете не требуется
Срок, в течении которого итоговая величина стоимости объекта оценки может быть рекомендуемой для целей совершения сделки (ст. 12 ФЗ-135):	6 месяцев
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку (п.3.9 ФСО№ IV):	отсутствует
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести

	<p>ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</p> <p>4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.</p> <p>5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.</p> <p>6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</p> <p>9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.</p> <p>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</p> <p>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>
--	---

Источник информации: *Контракт № 3-2024 от 14.02.2024*

2.2. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и об Оценщике

Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Муниципальное учреждение
Полное наименование	Муниципальное учреждение культуры «Центр культуры и досуга», ИНН 5034030884
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1075034003307 от 19 июня 2007 г.
Место нахождения	142620 Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г Куровское ул Вокзальная д 7

Сведения об Оценщиках:

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор	
Наименование и реквизиты:	Общество с ограниченной ответственностью «ГЕС» (Сокращенное название ООО «ГЕС»)

	Адрес: 1108841, город Москва, город Троицк, Микрорайон В, дом 49А. ОГРН 1025006039222, дата присвоения 23.06.1993 г. ИНН/КПП 5046046818 / 775101001 р/с 40702810338000113776 ПАО Сбербанк город Москва (дополнительный офис № 9038/01811) к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
Руководитель:	Директор Кириченко Светлана Альфредовна
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Полис ПАО СК «Росгосстрах» № 300/2023/СП134/765 от 18.10.2023 на сумму 100 000 000 рублей срок с 23.10.2023 г. до 22.10.2024 г.

Оценщики:

ФИО	Шумихина Наталья Леонидовна
Место нахождения оценщика	Совпадает с местоположением исполнителя
СНИЛС	027-620-853-47
Контактные данные оценщика	Тел. +7 495 118-43-79 e-mail: eikirichenko@yandex.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» номер 1543, от 02 мая 2023 года. Зарегистрирован в реестре членов СРО Ассоциация «МСО» (344022, г Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП - I № 233558, регистрационный номер 240/2008 от 5 сентября 2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022210-1 от 18.06.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика Шумихиной Н.Л. застрахована: СПАО «Ингосстрах». Документом о страховании является полис № 433-594-107922/23, срок действия полиса с 15 октября 2023 года, по 14 октября 2024 г., страховая сумма - 5 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	с ноября 2008 года.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика (в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	Настоящим оценщик Шумихина Наталья Леонидовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Шумихина Наталья Леонидовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Шумихина Наталья Леонидовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

2.3. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и ограничиваются лишь принятыми оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями, являющимися частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в Объекте оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ., государственными стандартами ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО 7, ФСО 9 и стандартами СРО Ассоциация оценщиков «МСО» (в части, не противоречащей действующему федеральному закону об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки).
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными.
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки признается действительной на дату оценки.

2.4. Применяемые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки²

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке

Ограничения оценки³

В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.

Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

Приводимый в Отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное⁴

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.

1. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оценщик проводит оценку по фактически имеющимся в его распоряжении документам, устанавливающим качественные и количественные характеристики. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

² П. 4,5,6 ФСО № III, п. 11 ФСО № VI

³ П. 7,8,9 ФСО № III

⁴ п.5 ФСО III

2. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.

3. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.

4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но это не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.

6. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода). В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговое значение получено также при использовании округленных показателей.

7. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода материальной ответственности, происходящей из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности стали следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения обязательств по договору.

8. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для реализации. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки.

9. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и право закрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.

10. В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего Отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

11. Полученная оценка отражает независимое суждение Оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав.

12. Чтобы не ввести пользователя Отчета в заблуждение, Оценщик указал в Отчете информацию о надежности декларируемой оценки, позволяющую пользователю Отчета адекватно оценивать свои риски, принимая решения, которые в той или иной степени зависят от оценки. Поэтому, чтобы быть корректным по отношению к пользователю Отчета, Оценщик, представляя Отчет, заявляет, что оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, что она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Заявление Оценщиком в Отчете о том, что итоговая оценка содержит неопределенность, в явном виде указано в Руководстве 5 «Неопределенность оценки» из стандартов оценки, которые издает RICS. Поэтому результат альтернативной оценки объекта оценки, который неизбежно отличается от величины стоимости, полученной в Отчете, не может интерпретироваться как факт расхождения двух результатов.

13. Все расчеты стоимости объекта оценки произведены с использованием расчетных таблиц пакета MS Office Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Данное обстоятельство приводит к накоплению результатов округлений расчетов в конечной стоимости объекта оценки. Результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных вычислений, указанных в тексте Отчета. Представленные в настоящем Отчете расчеты более точны в сравнении с расчетами с применением калькуляторов или произведенные вручную, поскольку исполнены более точным математическим инструментом.

14. Без письменного согласия Оценщика настоящее Отчет об оценке не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящее Отчет об оценке предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в Отчете об оценке, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

15. Осмотр объектов аналогов лично Оценщиком не производится. Вывод о характеристиках аналогов был сделан на основании данных, указанных в источниках информации

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

1. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. В отсутствие документально подтвержденных данных экологического загрязнения объекта оценки, его рыночная стоимость определяется Оценщиком, исходя из предположения об отсутствии таковых.

2. При составлении Отчета об оценке сделано допущение, что представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами

3. Экспертиза оцениваемого имущества не предполагалась и не проводилась. Данные о количественных и качественных характеристиках получены Оценщиком из документации, предоставленной Заказчиком (в соответствующих главах Отчета об оценке приведены ссылки). Исполнитель не несет ответственность за предоставление Заказчиком документов, содержащих недостоверные сведения, повлекшие к искажению результатов оценки объекта оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.

5. В Отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам

6. Исполнительно-техническая документация в Отчёте не приводится.

7. Оценка проводилась в предположении, что Объект оценки исправен, работоспособен и способен использоваться по назначению.

8. Объект оценки будет реализован единым лотом покупателю.

9. В случае отличия представленной информации о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов и фактов о вышеуказанных объектах, итоговая величина РС должна быть пересмотрена.

10. В феврале 2022 г. после признания ДНР и ЛНР, а также объявления и начала спецоперации в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
Оценщик является членом СРО Ассоциация оценщиков «МСО»		
Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций		
СРО Ассоциация оценщиков «МСО»	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СРО Ассоциация оценщиков «МСО»	Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Рыночную стоимость имеют те объекты, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость объекта зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость объекта не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость объекта зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от объекта за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании (принцип ожидания).

Рыночная стоимость объекта изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость объекта зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на объект недвижимости, разделения имущественных прав на объект недвижимости.

Рыночная стоимость объекта зависит от влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость объекта определяется исходя из его наиболее эффективного использования (принцип наиболее эффективного использования).

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности. 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.

В соответствии с п.2 ФСО VI информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена, что позволит пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы, в результате которого были сделаны следующие выводы:

В Приложении к настоящему Отчету об оценке содержатся копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и право удостоверяющих документов, а также документов технической инвентаризации (п. 8 ФСО № VI).

В тексте Отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в Отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Для случаев, когда Оценщик предполагает, что информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, в Приложении к настоящему Отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

Документы и источники отвечают требованиям раздела II ФСО № VI «Содержание отчета об оценке».

Вывод:

Информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена, что соответствует принципу обоснованности.

Во избежание неоднозначного толкования итогового результата определения стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей объекта оценки пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.

2.6. Используемые терминология и определения

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 1. Перечень документов на объект оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Контракт № 3-2024 от 14.02.2024
2	Приложения к Контракту № 3-2024 от 14.02.2024

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.2. Анализ достаточности и достоверности данных

«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».

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

3.2.1. Анализ достаточности информации.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

3.2.2. Анализ достоверности информации.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

3.2.3. Выводы

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;

- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком и бесед с представителями Заказчика. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе «3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Объектом оценки, согласно заданию на оценку является:

Право пользования и владения на условиях аренды:

Нежилое помещение: площадью 86,56 кв.м., целевое использование: Кафе, расположенное по адресу: 142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391

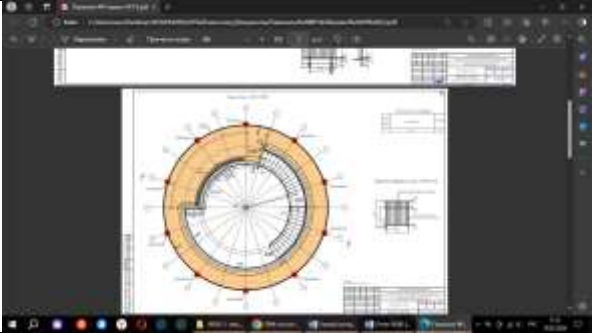
Источник информации: Контракт № 3-2024 от 14.02.2024

По состоянию на дату оценки рассматриваемые нежилые помещения используются в качестве помещения Офисного назначения класса В.

Таблица 2. Характеристики объекта оценки

Здание, в котором располагается рассматриваемый объект оценки ⁵																			
Назначение	Нежилое																		
Наименование	Универсальный павильон																		
Этаж/этажность	1, в том числе подземных 0																		
Площадь здания, кв.м.	Сведения отсутствуют																		
Кадастровый номер	Сведения отсутствуют																		
Кадастровая стоимость, руб.	Сведения отсутствуют																		
Тип объекта	отдельно стоящее																		
Вид права	Сведения отсутствуют																		
Правоустанавливающий документ	Сведения отсутствуют																		
Физические износ (Методика определения физического износа гражданских зданий, утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404)	техническое состояние – удовлетворительное																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Фактический износ, %</th> <th>Оценка технического состояния</th> <th>Общая характеристика технического состояния</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-20</td> <td>Хорошее</td> <td>Повреждений и деформаций нет. Выявлены отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках</td> </tr> <tr> <td>21-40</td> <td>Удовлетворительное</td> <td>Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии</td> </tr> <tr> <td>41-60</td> <td>Неудовлетворительное</td> <td>Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта</td> </tr> <tr> <td>61-80</td> <td>Ветхое</td> <td>Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Справочное выполнение конструктивных элементов своих функций возможно лишь по проведению срочных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.</td> </tr> <tr> <td>81-100</td> <td>Выведенное</td> <td>Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивных элементов полностью ликвидированы.</td> </tr> </tbody> </table>	Фактический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Выявлены отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках	21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Справочное выполнение конструктивных элементов своих функций возможно лишь по проведению срочных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	81-100	Выведенное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивных элементов полностью ликвидированы.
	Фактический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния																
	0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Выявлены отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках																
	21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии																
	41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта																
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Справочное выполнение конструктивных элементов своих функций возможно лишь по проведению срочных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.																	
81-100	Выведенное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивных элементов полностью ликвидированы.																	
Фундамент	сведения отсутствуют																		
Материал стен	сведения отсутствуют																		
Перегородки	сведения отсутствуют																		
Перекрытия	сведения отсутствуют																		
Крыша	сведения отсутствуют																		
Коммуникации	центральные																		
Прочие улучшения	отсутствуют																		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	объект оценки расположен в строении, которое не относится к объектам культурного наследия и не зарегистрировано в Едином государственном реестре объектов культурного наследия																		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки																			
Наименование показателя	Значение показателя																		
Наименование объекта	Нежилое помещение																		
Адрес	142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391																		

⁵ Источник информации: https://prawdom.ru/dom.php?hm=60087730_8

Характеристика помещения	86,56 кв.м
Назначение	нежилое
Тип объекта	встроенное
Назначение объекта	Кафе
Тип входа	общий вход
Кадастровая стоимость, руб.	сведения отсутствуют
Этаж расположения	1
План помещения	
Внутреннее состояние отделки ⁶	Стандарт
Описание объект оценки	
Вид права	сведения отсутствуют
Правоустанавливающий документ	сведения отсутствуют
Субъект права	Муниципальное учреждение культуры "Центр культуры и досуга", ИНН 5034030884
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано В рамках настоящего отчета Объект оценки оценивался без учета обременений
Балансовая (остаточная) стоимость по состоянию на дату оценки, руб.	сведения отсутствуют

Источник: данные Заказчика

3.4. Фотографии Объекта оценки

Фотографические материалы приведены в Приложении к Отчету об оценке.

3.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации было выявлено, что объект оценки используется в качестве помещения универсального назначения, что соответствует функциональному назначению, установленному и отраженному в документах⁷, предоставленных Заказчиком.

3.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, оценщиком выявлены не были.

3.7. Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 3. Местоположение объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес местоположения	142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391
Тип застройки окружения	Застройка окружения объекта оценки выражена преимущественно объектами жилого и административного назначения
Плотность застройки	более 50%

⁶ «Шкала оценки физического состояния помещения» (Приложение) https://af-center.ucoz.ru/publ/ocenka_imushhestva/ocenka_nedvizhimosti/shkala_ocenki_fizicheskogo_sostojanija_pomeshhenija/2-1-0-8

⁷ Копии использованных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

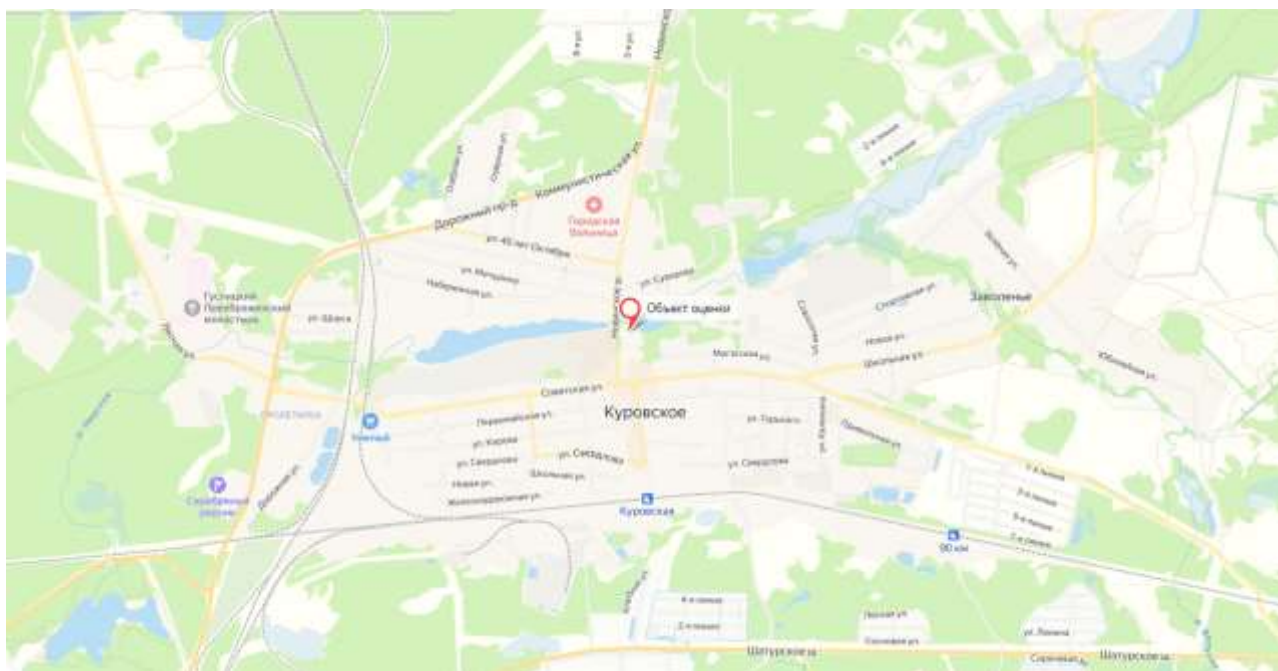
Наименование показателя	Значение показателя
Характеристика доступности	Транспортная доступность хорошая. Ближайшая станция метро «Перово» (https://yandex.ru/maps/)

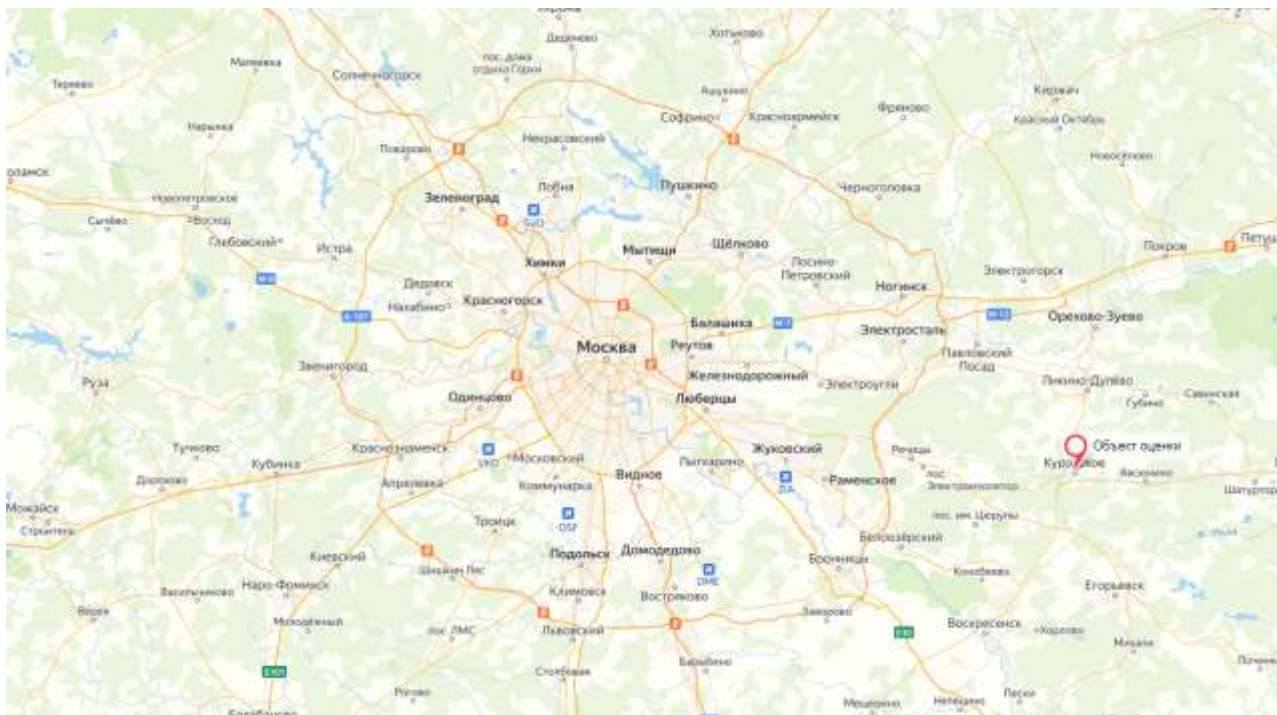
Рисунок 1. Местоположения объекта оценки на карте Московской области (крупномасштабная)



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2. Местоположения объекта оценки на карте района Московской области (мелкомасштабная)





Источник: <https://yandex.ru/maps>

Краткая характеристика Московской области⁸

Московская область (неофициально — Подмоскowie) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

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

Краткая характеристика Орехово-Зуевского городского округа⁹

Орехово-Зуевский городской округ — муниципальное образование со статусом городского округа, расположенное на востоке Московской области России. В рамках административно-территориального устройства соответствует административно-территориальной единице город областного подчинения Орехово-Зуево с административной территорией.

Краткая характеристика г. Куровское¹⁰

Куровское — город в Московской области России, на реке Нерской (левый приток реки Москвы), в 90 км к юго-востоку от столицы и 29 км к югу от районного центра. Входит в Орехово-Зуевский городской округ. Железнодорожный узел (станция Куровская; линии Москва — Казань, Воскресенск — Орехово-Зуево).

Пищевая промышленность. Крупная прядильная фабрика (ОАО «Куровской текстиль») в 2000 году была признана банкротом, а её имущество продано на аукционе. В городе расположены торговые сети: «Тарелочка», «Пятёрочка», «Дикси», «Магнит», «Светофор», «ДНС», «Фикспрайс», «Голден Таурус», «Комфортум», «Умелый», «Кораблик», «ОДЖИ», KFC.

Транспорт

Железнодорожные электропоезда в четыре направления: на Москву, на восток до станции Вековка, на север до Александрова и на юг до Егорьевска, либо через Воскресенск до Непецино, либо до станций Михнево, Жилево (Ступинский район Московской области).

Также есть автобусы, которые идут в Орехово-Зуево (№ 22),

Давыдово (№ 33), Анциферово (№ 31), Егорьевск (№ 47), и кольцевой автобус, который идёт через микрорайон Заречный (№ 16).

Вывод: Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности местоположения объекта для размещения объектов коммерческого назначения.

⁸ Источник: <https://ru.wikipedia.org>

⁹ Источник: <https://ru.wikipedia.org>

¹⁰ Источник: <https://ru.wikipedia.org>

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, надлежаще оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого надлежащая оценка стоимости имущества будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование объекта оценки определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов его использования следующим критериям:

1. Юридическая законность. Базируется на общественных юридических ограничениях обусловленных правилами зонирования территории, градостроительными кодексами, законодательством в области окружающей среды и другими действующими нормативно-правовыми актами, а также на частных ограничениях, привносимых застройщиками и переходящими от владельца к владельцу.

2. Физическая возможность. Необходимость рассмотрения данного критерия в качестве одного из определяющих при определении варианта наиболее эффективного использования связано с такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки (материал конструкций), наличие коммуникаций (отопления, водопровода, освещения), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования оцениваемого объекта для одного из рассматриваемых ниже вариантов функционального использования.

3. Финансовая осуществимость. Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная стоимость. Соответствие/несоответствие каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта оценки варианту наиболее эффективного использования по данному критерию определяется итогом рассмотрения критерия «наибольшая вероятность» и определяет единственно возможный вариант использования объекта оценки, который обеспечивает единственно возможную максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Ввиду специфики объекта оценки (условий Договора аренды, характеристик Объекта аренды) оценщик пришел к выводу, что **наиболее эффективным использованием объекта оценки будет заключение договора аренды Объекта аренды, как помещения универсального назначения, то есть его текущее использование.** Так как данное использование:

1. Юридически – законно (имеются все необходимые разрешительные и правоподтверждающие документы);

2. Физически осуществимо (не требуется реконструкции или переоборудования несовместимых (неосуществимых технически) с Объектом аренды);

3. Финансово осуществимо (рыночный уровень арендных платежей превышает уровень операционных расходов);

Обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки (так как для использования нежилых помещений в качестве торговых не требуется дополнительных вложений на проведение реконструкции или перепланировки, рыночный уровень арендных платежей за пользование Объектом аренды в качестве офисного помещения – наибольший).

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ рынка объекта оценки выполнялся в последовательности, предусмотренной ФСО № 7, V.11. Производственная недвижимость является одним из основных факторов производства, поэтому ее рынок обусловлен состоянием отраслей экономики, т. е. производственная недвижимость весьма чувствительна к экономической конъюнктуре.

5.1. Текущая макроэкономическая ситуация

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков¹¹, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ.

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +0,2% м/м SA после роста на +1,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г (-0,7% г/г в марте), в том числе с учётом низкой базы. Относительно уровня двухлетней давности спад замедлился до -0,6% (-0,7% в марте).

2. Промышленное производство продолжает оказывать поддержку экономике – в апреле рост с исключением сезонного фактора составил +1,8% м/м SA (+1,2% м/м SA в марте). В годовом выражении также наблюдался рост +5,2% г/г после +1,2% г/г в марте (уровень 2021 г. в апреле превышен на +2,4%).

2.1. Обрабатывающие производства продемонстрировали в апреле высокие темпы роста в годовом выражении: +8,0% г/г (после +6,3% г/г в марте), что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года (к уровню апреля 2021 г. – превышение на +5,6%). С учётом сезонности рост составил +2,8% м/м SA к предыдущему месяцу (+3,6% м/м SA в марте). В отраслевом разрезе улучшение годовой динамики наблюдалось в нефтеперерабатывающем комплексе: +15,9% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (+3,6 п.п. роста обрабатывающих производств). При этом уровень двухлетней давности превышен на +4,1%. Значительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в апреле продолжили вносить металлургический и машиностроительный комплексы (+2,3 п.п.). Машиностроительный комплекс второй месяц подряд сохраняет двузначные темпы роста: +14,4% г/г после +10,0% г/г в марте, превысив уровень апреля 2021 г. на +3,0%. Ускорение темпов роста за счёт производства компьютерного и электронного оборудования (+23,8% г/г после +22,5% г/г в марте) и электрического оборудования (+29,3% г/г после +21,5% г/г). Кроме того, после 13-ти месяцев падения рост выпуска показало производство автотранспортных средств (+27,3% г/г после -6,8% г/г месяцем ранее). Выпуск металлургического комплекса в апреле сохраняет высокие темпы (+11,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее). Рост демонстрируют все подотрасли комплекса. Показатели пищевой промышленности сохранились на уровне прошлого месяца: +4,8% г/г (к апрелю 2021 г. превышение на +3,1%).

С учётом влияния эффекта низкой базы прошлого года динамика экспортно ориентированных отраслей в апреле улучшилась. Так, химический комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+5,1% г/г после -1,1% г/г в марте и -8,1% г/г в феврале) в основном за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+7,7% г/г после +0,7% г/г). По отношению к апрелю 2021 г. выпуск химического комплекса показывает рост +4,6% после +4,8% в марте.

2.2. В добывающей промышленности в апреле возобновился рост после 7-ми месяцев отрицательных темпов: +3,1% г/г после -3,6% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +2,9%). С устранением сезонного фактора рост +1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в марте -1,0% м/м SA). Поддержку выпуска в добывающем секторе оказали: добыча угля (+8,4% г/г после -0,8% г/г), добыча металлических руд (+0,5% г/г после -3,8% г/г), предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,6% г/г после -6,1% г/г в марте).

3. Рост инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций в 1 квартале 2023 г. составил +0,7% г/г в реальном выражении и оказался выше ожиданий Минэкономразвития России. В номинальном выражении рост составил +13,4% г/г.

4. Объём работ в строительстве в апреле с исключением сезонности вырос на +3,2% м/м SA после снижения на -2,2% м/м SA в марте. В годовом выражении рост незначительно замедлился до +5,7% г/г (+6,0% г/г в марте). При этом рост показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. ускорился до +15,8% после +11,7% в марте.

5. Выпуск в сельском хозяйстве в апреле не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA после +1,8% м/м SA в марте). В годовом выражении рост составил +3,2% г/г после +3,3% г/г в марте. По предварительным данным Росстата за апрель по животноводству: ускорилось производство молока до +3,9% г/г (в марте +3,7% г/г), замедлилось – мяса и яиц до +2,0% г/г и +2,1% г/г (в марте +2,1% г/г и +3,8% соответственно).

6. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в апреле сократился на -1,0% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в марте. В годовом выражении спад составил -3,0% г/г (-3,3% г/г в марте). Грузооборот

¹¹The McKinsey Quarterly, 2000, № 4

транспорта с исключением трубопроводного в апреле снизился на -0,4% г/г (+1,2% г/г в марте), что в основном связано с сокращением грузооборота железнодорожного транспорта на -0,5% г/г после роста на +0,9% г/г месяцем ранее.

7. Объём оптовой торговли с исключением сезонности сократился в апреле на -4,0% м/м SA после роста на +5,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении показатель вырос впервые с марта 2022 г. (+5,2% г/г после -8,0% г/г месяцем ранее), в том числе из-за эффекта базы (-13,4% к апрелю 2021 г.).

8. Потребительская активность в апреле растёт как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +7,4% г/г выше уровня прошлого года после -1,9% г/г в марте (+0,1% к апрелю 2021 г.). Оборот розничной торговли в апреле с учётом сезонности ускорился до +1,1% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в марте. В годовом выражении оборот вырос на +7,4% г/г после снижения на -5,1% г/г месяцем ранее (-2,9% к апрелю 2021 г.). Платные услуги населению в апреле продемонстрировали рост на +0,6% м/м SA после 0,0% м/м SA в марте. В годовом выражении +6,0% г/г после +5,4% г/г (+7,1% к апрелю 2021 г.). Оборот общественного питания в апреле ускорился до +15,4% г/г после роста на +14,9% г/г месяцем ранее (+17,6% к апрелю 2021 г.).

9. В апреле инфляция снизилась до 2,3% г/г (в марте 3,5% г/г). По состоянию на 29 мая 2023 г. инфляция год к году составила 2,41% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле снизился на -8,3% г/г (-5,8% г/г в марте). В целом по промышленности в апреле 2023 г. цены сократились на 12,7% г/г (-10,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. Уровень безработицы в апреле снизился и достиг нового исторического минимума – 3,3% от рабочей силы. В марте 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +6,3% г/г, в реальном выражении – рост на +2,7% г/г после +2,0% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +10,7% г/г, реальной заработной платы +1,9% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 2023	апрель 2023	1 кв. 2023	март 2023	февраль 2023	январь 2023	2022	IV кв. 2022	III кв. 2022	II кв. 2022	1 кв. 2022	2021
Экономическая активность												
ВВП	-8,6	3,3	-1,9	-0,7	-2,6	-2,7	-2,1	-2,7	-3,6	-4,6	3,9	6,6
Сельское хозяйство	3,0	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	19,2	9,4	12,7	8,4	8,4	-0,4
Строительство	7,4	6,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,8	3,9	7,9
Розничная торговля	-3,6	7,4	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-4,5	-6,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-4,9	5,2	-10,8	-8,9	-16,1	-8,6	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,2
Платные услуги населению	4,8	6,9	4,3	5,4	4,6	2,9	3,8	2,4	1,8	0,2	7,9	-17,3
Общественное питание	11,9	15,4	16,7	14,9	4,8	19,3	7,8	10,6	6,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,1	-0,9	-1,8	-3,3	-4,1	-1,7	-2,6	-6,6	-6,4	-3,9	4,2	6,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	8,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	6,6
Промышленное производство	9,8	6,2	-4,9	1,2	-1,7	-2,4	-6,6	-3,9	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,8	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	2,9	6,0	1,1	6,3	-1,7	-2,3	-1,3	-3,4	-1,9	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	7,8	2,32(4) ¹	8,6	3,8	11,6	11,8	11,8	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-9,0	-12,7	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-4,8	20,4	24,8	24,5
Добыча полезных ископаемых	-26,2	-33,1	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	40,2
Обрабатывающие производства	-0,3	-6,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,8	19,0	22,0	21,6
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	10,7	8,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	13,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3
Уровень занятости												
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,8	-0,7	-0,8	-0,5	-0,4	0,8
млн чел.	75,8	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,9	75,0	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,8
млн чел.	73,0	73,3	72,9	73,0	72,6	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,1	18,0	-18,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,9	-14,1	-20,2	-20,1	-16,0
млн чел.	2,8	2,5	2,7	2,6	2,8	2,7	3,0	2,8	2,8	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,8	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,5	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,8	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
¹ По состоянию на 29 мая 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь-апрель 2023	апрель 2023	1 кв. 2023	март 2023	февраль 2023	январь 2023	2022	IV кв. 2022	III кв. 2022	II кв. 2022	1 кв. 2022	2021
Промышленное производство	8,8	8,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-0,8	-1,2	-2,0	8,1	8,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-0,8	-3,2	-3,1	0,8	-2,8	6,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-0,2	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-	-	-	-	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,8
добыча металлических руд	-2,7	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,5	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	6,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,5	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	2,9	6,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-0,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
общая промышленность	4,1	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	6,8	6,8	-1,2	-8,8	4,0	4,8
в т.ч.												
химические продукты	4,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,8	-1,0	-0,6	3,5	4,2
металлы	1,7	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,8
текстильные изделия	-3,6	4,8	-6,3	5,2	-6,2	-16,8	-7,1	8,6	-6,6	-22,7	-6,6	2,3
легкая промышленность	1,9	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,8	1,8	-2,2	-6,1	-0,4	11,8
в т.ч.												
текстильные изделия	-3,3	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-6,3	-6,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
обувь	3,3	3,3	3,2	5,7	-1,6	3,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
одежда и изделия из нее	8,2	11,8	6,9	6,7	5,5	8,1	-1,7	-0,9	-3,5	-2,6	6,6	16,7
древеснообрабатывающий комплекс	-6,6	-4,8	-8,8	-8,8	-11,8	-12,7	-3,7	-4,4	-4,9	-3,5	6,3	18,8
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	-14,9	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,9	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бухание и бушевание изделий	-4,4	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-0,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,7	-10,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	6,7	16,9	2,7	9,3	-1,1	8,8	-6,4	9,1	6,8	-6,4	3,0	3,8
химический комплекс	-2,2	8,1	-4,8	-1,1	-8,1	-4,6	-1,8	-7,2	-1,7	-1,8	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-0,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-0,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-12,4	-8,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	6,0	-19,2	14,7	20,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,6	0,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь-апрель 2023	апрель 2023	1 кв. 2023	март 2023	февраль 2023	январь 2023	2022	IV кв. 2022	III кв. 2022	II кв. 2022	1 кв. 2022	2021
Производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-3,9	0,3	-6,8	-0,7	-4,3	-8,0	-6,3	-8,8	-2,0	1,8	11,8	8,3
Металлургический комплекс	8,2	11,8	7,3	15,5	18,3	-2,9	1,5	-8,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	2,7	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
дополнительные металлургические изделия	25,3	30,0	33,5	30,3	36,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,8
Машиностроительный комплекс	3,3	14,4	1,1	16,8	-2,8	-2,8	-8,6	-11,6	-12,4	-16,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	16,7	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-2,3	5,1	8,2	9,9
электробудущие	13,4	29,2	8,0	21,5	-0,3	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-13,6	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-6,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортный, прицепы и полуприцепы	-29,9	27,3	-40,2	-6,8	-48,8	-54,6	-44,7	-48,5	-61,4	-62,9	-14,5	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	14,6	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,8	-1,9	0,1	10,5
Прочие производства	-2,9	-1,3	-3,4	-2,8	-4,3	-3,7	-4,2	-6,1	-8,8	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	3,8	14,4	2,7	11,9	-4,8	0,0	-2,6	0,2	-4,1	-4,2	7,0	17,7
прочие прочие изделия	-6,1	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,8	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-8,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,8	-1,4	-0,2	-0,8	2,7	0,7	6,1	-8,2	-8,2	2,0	-0,8	7,1
Водообеспечение, водоотведение, утилизация отходов	-7,9	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	2,0	12,8

Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России

1 Начиная с марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателям приостанавливается (согласование Правительством РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апрель 2023	1 кв. 2023	март 2023	февраль 2023	январь 2023	2022	IV кв. 2022	III кв. 2022	II кв. 2022	1 кв. 2022	2021
Курс доллара (в среднем за период)	80,9	72,7	78,1	73,0	68,2	67,5	62,3	58,4	60,0	64,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,5	20,0	8,50
Процентная ставка (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (статья 1 пара)		8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам	6,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (статья 1 пара)		7,2	7,6	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублевое кредитование экономики (в % кт)											
Кредит экономике	21,3	19,3	19,3	17,5	16,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организации	26,8	24,5	24,5	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	16,4	16,6
Жилищные кредиты	18,8	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	25,9
Потребительские кредиты	6,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,8	7,5	15,9	20,0
Выдача валютных рублевых кредитов (в % кт)	249,6	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Банк России; расчеты Минэкономразвития России

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/eb9578b03c9e600b4cd6e4d91e95a796/2023_05_31.pdf

5.2. Основные показатели социально-экономического развития региона расположения объекта оценки (Московская область)¹²

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь - октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.	Справочно		
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.		октябрь 2021 г. в % к		январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.
					октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	121,6	92,3	108,9	123,6	88,6	133,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	113456,4	67,0	91,1	112,7	164,9 ²⁾	100,9 ²⁾	158,9 ²⁾
обрабатывающие производства	777020,3	88,8	103,2	104,0	146,7 ²⁾	105,4 ²⁾	167,0 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	77736,7	98,9	121,0	99,7	114,4 ²⁾	116,1 ²⁾	113,5 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	17709,4	109,1	94,7	106,8	132,9 ²⁾	112,8 ²⁾	147,0 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	179261,4	124,8	110,7	107,9	99,3 ³⁾	98,7 ³⁾	120,5 ³⁾

АКТИВЫ
СОБЫ

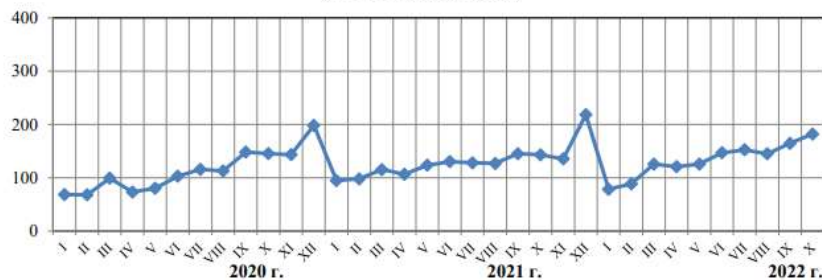
Индекс промышленного производства в январе-октябре 2023 г. по сравнению с январем-октябрем 2021 г. составил 108,9%, с сентябрем 2023 г. – 92,3%.

Животноводство. На конец июня 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составляло 1,3 тыс. голов (на 28,5% меньше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года), из него коров - 0,7 (на 34,7% меньше), свиней - 0,1 (на 40,2% меньше), овец и коз – 13,7 (на 0,9% меньше), птицы – 9,3 тыс. (на 29,7% меньше). В структуре поголовья скота на конец июня 2022 г. на хозяйства населения приходилось свиней – 100,0%, птицы – 90,2% (на конец июня 2021 г. соответственно 100,0%; 85,6 %). В январе-июне 2022 г. в хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 266,1 тонна, молока – 2309,0 тонн, яиц – 347,2 тыс. штук.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в октябре 2022 г. составил 179261,4 млн рублей или 124,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 110,7% к сентябрю 2022 года. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе - октябре 2022 г. составил 1281905,4 млн рублей или 107,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в октябре 2022 г. на 74817,0 млн рублей или 135,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе-октябре 2022 г. на 545778,4 млн рублей или 109,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года..

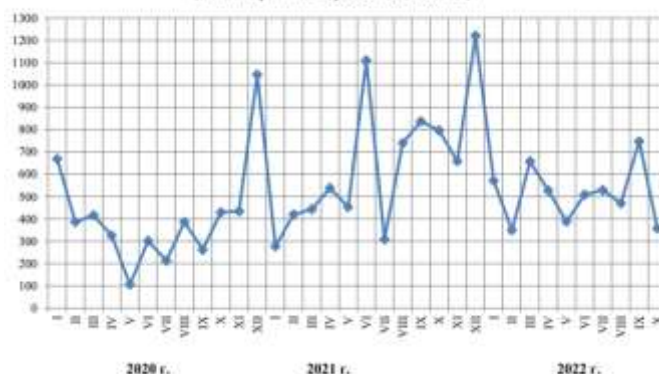
¹² Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/65047?print=1>

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в процентах к среднемесячному значению 2019 г. (в сопоставимых ценах)



Жилищное строительство. В октябре 2022 г. организациями-застройщиками введено 22 жилых здания. Населением построено 328 жилых домов, из них 56 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 6096 новых квартир. В январе-октябре 2022 г. организациями-застройщиками введено 255 жилых зданий. Населением построено 3975 жилых домов, из них 626 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 83193 новых квартиры. В октябре 2022 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 59,7 тыс. кв. метров (из них 9,4 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 16,7 % от общего объема жилья, введенного в октябре 2022 года. В январе-октябре 2022 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 770,9 тыс. кв. метров (из них 120,5 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 15,1 % от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2022 года.

Динамика ввода в действие жилых домов (тыс. квадратных метров общей площади)



Оборот розничной торговли в октябре 2022 г. составил 524,3 млрд рублей или 86,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-октябре 2022 г. – 5005,0 млрд рублей или 91,6% соответственно..

Оборот общественного питания в октябре 2022 г. составил 42,8 млрд рублей или 105,4% (в сопоставимых ценах) к октябрю 2021 г. В январе-октябре 2022 г. – 327,7 млрд рублей или 98,7% соответственно.

Потребительские цены В октябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары – 99,9%, непродовольственные товары – 99,8%, услуги – 100,2%

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в октябре 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,8%, к декабрю предыдущего года – на 113,8%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по г. Москве в конце октября 2022 г. составила 27884,01 рубля и за месяц уменьшилась на 0,2%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась - на 7,0%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в октябре 2022 г. составила 6762,35 рублей в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с сентябрем 2022 г. на 0,7%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась – на 4,6%

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2022 г., по оперативным данным составила 113895,2 рублей и увеличилась по сравнению с сентябрем 2021 г. на 10,5 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2022 г. составила 97,6 % к уровню сентября 2021 г..

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за август-октябрь 2022 г. составила 7211,9 тыс. человек, в их числе 7049,7 тыс. человек или 97,8% были заняты в экономике и 162,1 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

К концу октября 2022 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,41 человек, что на 2,0% больше по сравнению с октябрем 2021 года.

Источник: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-октябре%202022%20года».pdf>

5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Сегментирование рынка коммерческой недвижимости

Цены на нежилую недвижимость в Московском регионе в основном зависят от следующих основных факторов:

- назначения,
- месторасположения,
- технического состояния,
- площади.

Диаграмма 1. Сегментирование рынка коммерческой недвижимости



Рынок нежилых помещений Москвы в наибольшей степени развит в сегментах офисной и торговой недвижимости. Цены на нежилые помещения в Москве зависят от следующих основных факторов: назначения нежилого помещения, местоположения, технического состояния, площади.

Минимальные цены предложений объектов нежилого фонда представлены производственными помещениями, а максимальные – торговыми и офисными помещениями высокого класса.

Отдельный сектор образуют помещения свободного назначения – встроено-пристроенные помещения небольшой площади (чаще всего до 300 кв. м), а иногда и отдельно стоящие здания, которые в зависимости от объемно-планировочных и конструктивных характеристик могут использоваться в различных целях.

Объект оценки:

право пользования и владения на условиях аренды нежилое помещение, площадью 86,56 кв.м., целевое использование: Кафе, расположенное по адресу: 142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391

Ниже представлена классификация офисно-торговой недвижимости из издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание», Департамент оценки активов ООО «АБН-Консалт», Москва, стр. 34-35.

Таблица 4. Классификация коммерческой недвижимости

Тип объекта	Наименование	Описание
Специализированные объекты офисного назначения	Офис класса А*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**
	Офис класса В*	Современные специализированные бизнес-центры, Офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**
	Офис класса С***	Офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях
	Офисные особняки	Отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особенные конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность
Специализированные объ-	Специализированные	Торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, ги-

Тип объекта	Наименование	Описание
екты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	пермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	Офисно-торговые объекты свободного смешанного назначения	Объекты данной группы возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т. е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

*** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «D», в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не отделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны

Рисунок 3 Классификация офисных помещений¹³

Офисные помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		A	B	C	D				
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города, районы, приближенные к центру, логистические центры города, на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности, некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы, окраины, неудобный подъезд	3	в глубине территории, промзона/дворики и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство, высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшая офисная или реконструированные здания (иного назначения), стандартный ремонт, отделка в среднем или хорошем состоянии	3	значительно поврежденный (иного назначения), в удовлетворительном состоянии или требующий ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 3,5м, вспомогательная площадь не более 10%	5	объемов не менее 2 тыс. вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещений не менее 3,0м, подпольная система, различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных фермах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоярусная наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная открытая парковка с достаточным количеством мест, удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на наземной/подземной парковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развитая инфраструктура централизованного обеспечения: аэродромное обслуживание, средства связи, телефонные линии, средства бытового обслуживания, лифты и эскалаторы	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
Интервал класса		20-25		10-15		12-15		0-12	

Объект исследования относится к офисно-торговым объектам свободного и смешанного назначения, класс В¹⁴.

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания.

В связи с этим все рыночные показатели, участвующие в расчетах, принимались по справочным данным с учетом класса объекта исследования.

¹³ <https://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

¹⁴ Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

5.4. Анализ рынка оцениваемого объекта

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- 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).

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда, руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ВСН	ВС	О	Т	ВСН	ВС
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерное; д.Агафониха; д.Галазово	71 200	91 100	79 500	42 700	8 900	14 000	12 600	6 000
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	81 700	98 900	88 700	33 100	10 500	11 400	12 900	5 300
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	50 800	74 300	67 400	33 400	7 700	12 500	10 400	4 500
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	57 900	86 200	79 400	38 000	9 000	12 400	11 500	5 900
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Кинешев	64 400	116 800	105 700	43 500	10 200	15 600	14 400	6 000
	Юго-запад	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голызино	69 600	124 100	101 900	47 400	10 800	16 100	15 200	6 200
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; пгт Нахабино; г.Дедовск	55 800	89 100	69 900	42 700	9 500	14 200	11 400	5 900
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград	85 500	133 000	118 000	47 100	12 700	15 500	14 600	6 300
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	48 700	68 700	60 800	28 900	8 600	11 500	10 600	3 400
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	43 800	84 700	59 300	24 800	8 300	11 100	9 800	4 000
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	36 500	63 800	52 900	15 600	7 100	10 000	8 800	2 500
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт. Белоозерский; г.Егорьевск	35 500	59 200	50 300	15 000	6 600	10 300	9 400	2 400
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	50 100	76 300	67 600	22 300	8 900	11 000	10 200	3 400
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	45 600	77 900	61 900	27 600	9 000	11 900	10 900	3 700
	Запад	г.Истра; г.Руза	40 200	79 500	59 000	27 400	9 300	11 300	11 000	4 300
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	51 100	78 800	69 900	22 700	8 600	11 300	10 600	4 100
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дедов; г.Талдом	43 400	67 400	56 100	20 000	6 100	9 200	8 000	2 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	31 500	46 300	41 000	12 600	6 400	9 600	7 600	1 800
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	45 400	62 200	54 300	15 800	7 100	10 700	9 200	2 800
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	37 700	62 700	56 300	17 100	8 800	10 600	9 800	2 700
	Юго-запад	г.Можайск; г.Веря	28 100	54 700	40 000	18 200	6 900	9 900	8 500	2 700
	Запад	г.Волоколамск; пгт Шаховская	29 800	44 200	36 200	15 000	6 500	9 000	7 200	2 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «НПС»

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон.

Характеристика экономических зон

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгoprудный;
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерное; д.Агафониха; д.Галазово;
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Кинешев
	Юго-запад	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голызино
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г. Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт. Белоозерский; г.Егорьевск
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
	Запад	г.Истра; г.Руза
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г.Можайск; г.Веря
	Запад	г.Волоколамск; пгт Шаховская
	Северо-запад	-

СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *офисных* помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в *пристройках к жилым домам*;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *торговых* помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, котормы представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ~10 км от МКАД	Север	до ~10 км	37 800	156 300	92 600	45 700	285 700	154 600	45 700	260 500	137 200	25 000	90 200	49 900
	Северо-восток	до ~10 км	40 700	155 000	93 100	40 700	236 800	117 700	40 700	225 000	112 700	16 700	86 500	53 800
	Восток	до ~12 км	37 500	122 000	86 300	37 500	323 900	132 800	30 100	289 400	113 000	22 200	99 300	54 800
	Юго-восток	до ~10 км	34 700	134 700	89 800	33 800	343 600	163 800	34 700	258 900	141 400	17 900	75 000	49 400
	Юг	до ~10 км	33 800	175 500	104 000	41 400	340 400	166 000	59 600	271 500	147 200	18 500	96 200	48 700
	Юго-запад	до ~15 км	45 500	194 100	137 700	45 500	350 000	202 900	50 000	299 700	170 200	19 700	120 000	61 300
	Запад	до ~10 км	40 000	159 700	106 400	40 000	358 400	188 200	46 200	312 100	163 900	35 000	100 000	56 300
Северо-запад	до ~15 км	61 000	173 400	119 900	52 000	333 500	167 100	51 300	250 000	138 700	32 000	77 900	50 500	
от ~10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ~10 до ~28 км	30 000	119 500	71 200	36 800	212 500	91 100	51 100	147 900	79 500	21 800	94 900	42 700
	Северо-восток	от ~10 до ~30 км	30 000	101 400	61 700	30 600	214 300	98 900	38 800	171 200	88 700	16 000	77 500	33 100
	Восток	от ~12 до ~38 км	20 100	108 100	50 800	20 100	220 400	74 300	21 600	142 900	67 400	8 000	65 000	33 400
	Юго-восток	от ~10 до ~40 км	17 000	92 000	57 900	25 200	211 100	86 200	30 000	155 200	79 400	11 100	68 700	38 000
	Юг	от ~10 до ~28 км	21 000	110 100	64 400	31 600	240 000	116 800	31 000	201 900	105 700	13 300	85 000	43 500
	Юго-запад	от ~15 до ~28 км	26 700	117 200	69 600	31 300	300 000	124 100	26 700	220 200	101 900	19 000	101 200	47 400
	Запад	от ~10 до ~32 км	29 600	84 700	55 800	27 000	250 000	89 100	29 600	176 500	69 900	15 000	76 000	42 700
Северо-запад	от ~15 до ~28 км	40 000	150 800	85 500	34 600	275 200	133 000	40 000	203 200	118 800	20 000	74 400	47 100	
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от ~28 до ~55 км	21 000	75 200	48 700	19 000	150 000	68 700	23 000	128 000	60 800	7 500	60 000	28 900
	Северо-восток	от ~30 до ~63 км	12 000	93 800	43 800	15 200	144 100	68 700	15 200	116 400	59 500	7 600	65 000	24 800
	Восток	от ~38 до ~68 км	11 400	78 000	36 500	15 000	123 500	63 800	17 100	100 500	52 900	3 300	40 000	15 600
	Юго-восток	от ~40 до ~65 км	18 400	84 100	35 500	18 400	168 100	59 200	19 000	130 000	50 300	3 400	50 300	15 000
	Юг	от ~28 до ~62 км	18 000	118 200	50 100	17 000	171 800	76 300	21 600	135 600	67 600	5 900	56 300	22 300
	Юго-запад	от ~28 до ~67 км	18 800	74 600	45 600	18 800	161 700	77 900	24 000	133 000	61 900	8 000	72 000	27 600
	Запад	от ~32 до ~66 км	20 000	100 000	40 200	21 400	170 500	79 500	21 400	124 600	59 800	8 000	55 000	27 400
Северо-запад	от ~28 до ~68 км	19 400	97 000	51 100	18 000	185 000	78 800	21 500	125 000	69 900	5 000	70 000	22 700	

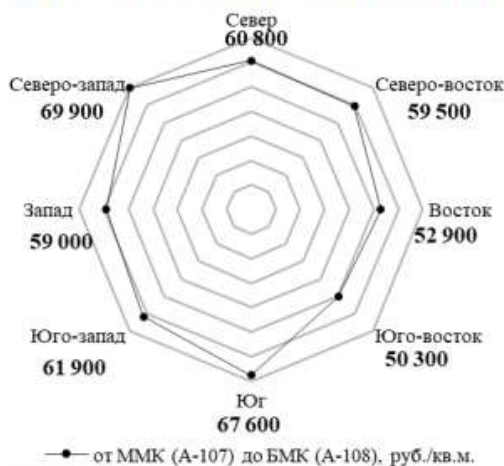
ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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	23 000	128 000	60 800	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	15 200	116 400	59 500	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	17 100	100 500	52 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	19 000	130 000	50 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	21 600	135 600	67 600	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	24 000	133 000	61 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	21 400	124 600	59 000	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	21 500	125 000	69 900	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	20 400	124 100	60 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

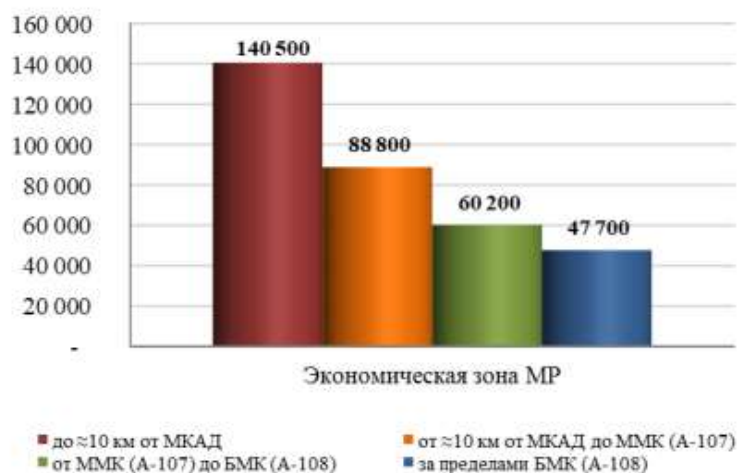
Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 50 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 69 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 60 200 руб./кв.м.

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	137 200	79 500	60 800	56 100
Северо-восток	112 700	88 700	59 500	-
Восток	113 000	67 400	52 900	43 000
Юго-восток	141 400	79 400	50 300	54 300
Юг	147 200	105 700	67 600	56 300
Юго-запад	170 200	101 900	61 900	40 000
Запад	163 900	69 900	59 000	36 200
Северо-запад	138 700	118 000	69 900	-
Среднее значение по ЭЗ	140 500	88 800	60 200	47 700

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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 66,05% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Источник информации: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

Изменение стоимости ПСН 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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	140 500	88 800	60 200	47 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-36,80%	-32,21%	-20,76%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-36,80%	-57,15%	-66,05%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Коммерческие условия

Операционные расходы для офисной недвижимости г. Москвы составляют диапазон 5147 – 9410 руб./кв.м/год с учетом НДС.

Рисунок 4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 410	7 112	5 147
	Эксплуатационные расходы	6 395	5 109	3 290

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30, май 2022) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Диапазон ставок капитализации для офисной недвижимости г. Москвы¹⁵, расположенной в пределах МКАД, представлен в таблице ниже:

Рисунок 5. Текущая доходность недвижимости(ставка капитализации)







НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	14,11	11,22	15,17

Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2023 г., по состоянию на 01.01.2023 г.

¹⁵ Источник: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

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

Таблица 5. Характеристика объектов

	<p>Своб. назнач. 90 м² за 45 000 руб./мес. Включи НДС 7 470 руб. 4 000 руб. за м² в год. Отчет по объекту</p> <p>Куровское Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Куровское, улица Бокальная, 9</p> <p>Прямая аренда, комиссии нет! Залогового месяца нет, что очень важно! Собственник сдает в аренду помещения площадью 90 кв.м. на 1 этаже административного здания. Это город Куровское, центр города! По условиям есть отопление, водоснабжение, санузел на этаже. Не пр...</p>	<p>Показать телефон Написать сообщение</p> <p>АБ Репли Профи Документы Аттестат оценщика</p>
	<p>Сдаю помещения свободного назначения, 125 м², Давыдовское 2-й микрорайон, 4а</p> <p>62 500 Р в месяц</p> <p>Сдаю в аренду помещения свободного назначения, 125 м².</p> <p>📍 Рязанский о-н с Давыдовское 🏠 Носовихинское ш. Площадь: 125 м².</p> <p>🕒 сегодня в 12:15 👁️ 9 👤 Агентство</p> <p>Просмотрено</p>	<p>☆</p>
	<p>Сдаю торговое помещение, 300 м², Куровское</p> <p>150 000 Р в месяц</p> <p>Сдается в аренду торговое помещение, 300 м²</p> <p>📍 ГО Орехово-Зуево г. Куровское 🏠 Носовихинское ш. Площадь: 300 м²</p> <p>🕒 сегодня в 11:49 👁️ 3 👤 Агентство</p>	<p>☆</p>
	<p>С/фис 66,6 м² за 55 000 руб./мес. Без НДС 9 910 руб. за м² в год. Отчет по объекту</p> <p>Куровское Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Куровское, улица Советская, 64</p> <p>Сдается в аренду помещения 66,6 кв. м в центре города! Помещение находится на первом этаже с отдельным входом. Помещение состоит из холла, трех комнат, туалета, кухни! Парковка есть!</p>	<p>Показать телефон Написать сообщение</p>
	<p>Сдаю торговое помещение, 300 м², Куровское</p> <p>150 000 Р в месяц</p> <p>Сдается в аренду торговое помещение, 300 м².</p> <p>📍 ГО Орехово-Зуево г. Куровское 🏠 Носовихинское ш. Площадь: 300 м²</p> <p>🕒 сегодня в 11:49 👁️ 8 👤 Агентство</p>	<p>☆</p>
	<p>Сдается помещение свободного назначения, 150 м², Куровское, набережная ул. 94</p> <p>67 500 Р в месяц</p> <p>Аренда помещения свободного назначения, 150 м².</p> <p>📍 ГО Орехово-Зуево г. Куровское 🏠 Носовихинское ш. Площадь: 150 м²</p> <p>🕒 сегодня в 11:12 👁️ 21 👤 Агентство</p>	<p>☆</p>

Вывод: На основании анализа рынка в пункте 5.4 настоящего отчет и таблицы 6, Оценщик сделал вывод, что стоимость на помещения в районе объекта оценки варьируются в диапазоне 5400– 9910 рублей за кв. м. с разным составом НДС (без учета скидки на торг).

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям коммерческих помещений, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым

объектом и подобранными объектами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, прочие физические характеристики и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами

В соответствии с разделом II, п. 7.3 ФСО V при проведении анализа цен предложений по аналогам Оценщик учитывал цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения

5.6. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами Красноярского края. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

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

Анализ ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы – это причины, воздействующие непосредственно или опосредованно на формирование цены. Все многообразие ценообразующих факторов, как показывает экономическая практика, можно разделить на три группы:

- базовые (неконъюнктурные);
- конъюнктурные;
- регулирующие, связанные с государственной политикой.

Базовые (неконъюнктурные) факторы предопределяют относительно высокую стабильность развития ценовых показателей. Действие этой группы факторов различно на рынках разных типов. Так, в условиях товарного рынка неконъюнктурные факторы считаются внутрипроизводственными, затратными, стоимостными, поскольку движение цен под воздействием лишь этих факторов однонаправлено с движением затрат.

Действие конъюнктурных факторов объясняется изменчивостью рынка и зависит от политических условий, влияния моды, предпочтений потребителя и др.

Регулирующие факторы проявляются тем очевиднее, чем активнее вмешательство государства в экономику. Ценовые ограничения со стороны государства могут носить рекомендательный или жесткий административный характер.

По мере развития рынка, все большего насыщения его товарами и услугами возрастает роль конъюнктурных факторов. В настоящее время существуют типы рынков и группы благ, применительно к которым называют только конъюнктурные факторы, например, земля и ценные бумаги.

Таблица 6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость нежилых зданий/помещений

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Интервал значений
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	От объема передаваемых прав зависит полнота права распоряжения объектом	40%...0%
	Аренда		В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до 100%
	Ограничения (обременения) этих прав		
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты	В зависимости от условий финансирования стоимость объекта может изменяться как в большую, так и в меньшую сторону	30%...0%
	Условия кредитования		
	Отсрочки платежа		
	Бартерные сделки и пр.		
Условия продажи	Типичные условия	Условия продажи напрямую влияют на конечную стоимость. Так, аффилированные сделки, зачастую, могут производиться со значительным дисконтом	20%...0%
	Нетипичные условия		
	Сделка между аффилированными лицами		
	Иные условия		
Условия рынка	Изменения цен за период между датами сделки и оценки	Данные характеристики продиктованы рынком и имеют тесную связь с макро-	20%...0%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Интервал значений
	Скидки к ценам предложений	экономической ситуацией	
	Иные условия		
Транспортная доступность	Плохая	Доступность недвижимости личным и общественным транспортом существенно влияет на стоимость	50%...0%. Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения.
	Средняя		
	Хорошая		
Местоположение объекта	Глобальное (близость к транспортным узлам, удаленность от метро, окружение, престижность района и пр.)	Одна из основных характеристик, влияющих на стоимость объекта. Глобальное местоположение имеет сильную взаимосвязь с транспортной доступностью. Зачастую невозможно выявить влияние на стоимость локального местоположения	50%...0%
	Локальное (расположение внутри района или здания, этаж, вид из окон, красная линия, отдельный вход, проходимость места и пр.)		
Назначение	Производственное	Назначение объекта влияет на его доходность. Зачастую для отдельных видов деятельности требуются дополнительные разрешения	50%...0%
	Офисное		
	Торговое		
	Иное		
Общая площадь объекта	Сверхмалая	Влияет на потенциальные возможности развития бизнеса. В большинстве случаев наблюдается обратная зависимость стоимости от площади	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%.
	Малая		
	Средняя		
	Крупная		
Наличие инженерных коммуникаций	Газоснабжение	Объекты недвижимости со всеми подведенными коммуникациями ценятся значительно дороже своих аналогов без коммуникаций.	20%...0%
	Электроснабжение		
	Теплоснабжение / кондиционирование		
	Водоснабжение		
	Канализация		
Техническое состояние	Аварийное	Влияет на объем дополнительных инвестиций, необходимых для приведения объекта к состоянию, пригодному к эксплуатации (в зависимости от качества и вида отделки)	80%...0%
	Требуется ремонт		
	Удовлетворительное		
	Хорошее		
	Отличное / после ремонта		
Экономические характеристики	Уровень операционных расходов	Влияет на величину ставки арендной платы за объект недвижимости	30%...0%
	Условия аренды		
	Состав арендаторов		
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Например, наличие дополнительных улучшений: сейфовые ячейки, кассовые узлы, депозитарии, встроенные холодильники и пр.	Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу.	Размер корректировки зависит от состава встроенного оборудования и может составлять от 0 до 50%.
Другие элементы (характеристики), влияющие на стоимость	Обычно это характеристики, присущие конкретному назначению объекта, ведущие к его удорожанию или снижению		30%...0%

Анализ открытых источников информации, в т.ч. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2022; Лейфер Л. А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2021

5.8. Вывод по анализу рынка объекта оценки:

Рамки цен по объектам, представленным в таблице «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость нежилых зданий/помещений», зависят от определенных условий. По результатам анализа рынка оценщиком установлено, что такими условиями являются местоположение объекта, транспортная доступность, социальная инфраструктура, экологическое состояние района, криминогенная обстановка, а также период и уровень эксплуатации недвижимости, состояние объекта недвижимости (требуется ли ему капитальный или текущий ремонт) и конструктивные характеристики. Кроме того, на цены нежилых помещений влияют и такие факторы,

как наличие телефонных линий, количество мест на автостоянке, наличие охраны и пр. К стоимостным факторам относятся также и условия заключения договора. В подавляющем большинстве предложений налог на добавленную стоимость включен в стоимость продажи нежилого помещения.

Интервалы значений по ценообразующим факторам исследованы оценщиком в процессе анализа рынка объекта оценки. На дату оценки указанные интервалы совпадают с интервалами, приведенными в следующем нормативно-методическом источнике:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2022;

- Лейфер Л. А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2021.

В расчетной части настоящего отчета использованы интервалы значений по ценообразующим факторам, рекомендованные к использованию в указанном источнике.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Задачей оценки является последовательное использование доступных источников достоверной рыночной информации и выбранных оценщиком методов оценки для определения величины стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

6.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 1 ФСО №III Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

6.2. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

Согласно п. 1 ФСО №V при применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Согласно п. 2 ФСО №V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.

Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки

Согласно п. 3 ФСО №V при применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО №V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Затратный подход. Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта.

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

В основе затратного подхода данной оценки лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Далее величина арендной ставки рассчитывается от рыночной стоимости оцениваемой недвижимости по формуле:

$$A_p r = C * K_k,$$

где . C – рыночная стоимость объекта оценки, руб;

A_p r – годовая рыночная стоимость аренды объекта оценки, руб;

K_k – коэффициент капитализации, в виде доли.

Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНиПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади здания приведет к большой погрешности при вычислениях. К тому же оцениваемые объекты являются встроенными помещениями. При расчете рыночной стоимости величина арендной платы возникает существенная погрешность.

Затратный подход оценки (метод рекапитализации), по мнению Оценщика, может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту оценки (земельный участок).

Доходный подход. Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благонамеренного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется *«методом добавочной продуктивности недвижимости»*.

Последовательность реализации метода добавочной продуктивности недвижимости оставляется на усмотрение оценщика.

Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение об отказе от доходного подхода.

Сравнительный подход. Сравнительный подход для целей настоящей оценки, по мнению оценщика, применим, так как существует достаточное количество достоверной рыночной информации о предложениях в аренду объектов недвижимости, сходных Объекту аренды, на условиях сходных условиям Договора аренды по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В рамках настоящего отчета величина рыночной стоимости объекта оценки определяется методом сравнения продаж, так как имеется достаточное количество необходимой для применения метода достоверной рыночной информации. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценами предложения аренды аналогичных объектов. Каждая сопоставимая аренда сравнивается с объектом оценки по всем факторам, оказывающим влияние на стоимость объекта оценки. В цену сопоставимой аренды вносятся поправки, отражающие существенные различия с объектом оценки.

Выводы:

Исходя из имеющихся данных и целей оценки, для проведения расчетов был использован:

- для нежилого помещения – **сравнительный подход (метод сравнения продаж)**;

7. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

Согласно п. 22 ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие данные об арендных ставках объектов-аналогов позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

- а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;
- б) достоверной – поскольку 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.

7.2. Выбор метода и этапы оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и объектов-аналогов, для которых известны цены);
- метод, основанный на применении валового рентного мультипликатора (основан на применении к величине дохода объекта оценки коэффициента (мультипликатора), рассчитанного по объектам – аналогам, как отношение дохода к их цене).

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж, как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок коммерческой недвижимости г. Кирова достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

7.3. Выбор и описание объектов-аналогов.

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

Согласно п. 22 (в) ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

В настоящем отчете Оценщик провел отбор объектов-аналогов для оценки из выборки, приведенной в пункте 4.6 Отчета. Для процедуры отбора применен метод оценки параметров объектов-аналогов по бальной шкале сопоставимости с объектом оценки. В дальнейших расчетах использованы объекты, набравшие максимальное количество баллов.

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв.м общей площади помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв.м общей площади помещения.

7.4. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок.

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- корректировка на торг,
- дата предложения,
- передаваемые права,
- условия продажи,
- инфраструктура,
- местоположение,
- использование объекта,
- материал основных конструкций и конструктивные отличия,
- техническое состояние объекта,
- корректировка на площадь,
- транспортная доступность, наличие подъездных путей,
- корректировка на выход на "красную линию",
- корректировка на наличие отдельного входа.

Допущение: в расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают одно-значного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

В настоящем отчете экспертные поправки введены на основе Справочника оценщика недвижимости-2024.

Сборник Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Нижний Новгород, 2023 год. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2023 г.

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных из сети интернет.

Таблица 7. Краткая характеристика объектов-аналогов¹⁶

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Источник информации	https://onreal.ru/kurovskoe/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/32705561	https://www.avito.ru/kurovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_200_m_3623033222	https://onreal.ru/kurovskoe/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/58523047
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение

¹⁶ Копии скриншотов подобранных аналогов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Функциональное назначение	свободное	свободное	свободное
Местоположение объекта	Московская область, Куровское, Советская улица, 105	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Куровское, Новинское ш., 1А	Московская область, Куровское
Площадь, кв.м.	110	200	320
Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	30 000	40 000	60 000
Вид права	аренда	аренда	аренда
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки	стандартная	стандартная	стандартная

Объяснение вносимых корректировок:

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости:

Скидка на уторгование: Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

Класс объектов	Активный рынок			Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал			Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов				Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	3,0%	10,2%	1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%	2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%	4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%	5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%

Передаваемые имущественные права: Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования сделки: Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые залогодатель 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.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Вид использования/зонирование: Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. Кор-

ректировка по территориальному признаку в пределах региона и внутри города вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
	II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоразносными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания: На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г. корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

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

Площадь объекта: Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Наличие отдельного входа: Корректировка на наличие отдельного входа отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от того, имеет помещение общий с другими помещениями вход или отдельный. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. ниже, если помещение не обладает отдельным входом, она представлена в «Справочнике оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Планировка объекта: Данная корректировка включает в себя корректировки на площадь кухни, высоту потолков, санузел. При наличии различий вносится корректировка. *Группа капитальности здания:* Группа капитальности по объекту оценки и объектам аналогам определяется по основным сборникам УПВС «Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС изд. 1995 г., переоценка зданий». Корректировка также определяется по сборнику УПВС в коэффициентном выражении.

Физическое состояние: Поправка на разницу в физическом состоянии между оцениваемым помещением и физическим состоянием объекта-аналога определяется с помощью «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Тип объекта: Поправка на разницу тип объекта вносится с помощью «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Класс офиса: Офисы подразделяются на классы – «А», «В», «С», «D», «Е». Офисы классов «А», «В» и некоторые из офисов класса «С» считаются офисами западного стандарта, а офисы классов «С», «D», «Е» - офисами отечественных стандартов. При различии в классах вносится корректировка.

Текущее состояние объекта – уровень отделки помещений: Корректировка на состояние отделки влияет на стоимость недвижимости в значительной степени.

Выделяют 4 состояния отделки:

- требует капитального ремонта;
- требует косметического ремонта;
- среднее состояние;
- отделка «люкс».

Корректировка на состояние отделки вносится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Наличие парковки: В современных зданиях офисного назначения предполагается наличие подземной парковки или крытой многоуровневой, надземной парковки с крытым переходом к зданию, а также наличие надземной гостевой парковки. Отсутствие гостевой парковки может служить понижающим фактором стоимости объекта. На основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г. корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

Результаты расчета рыночной стоимости

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеприведенной таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов

Таблица 8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	86,56	110	200	320
Рыночная стоимость месячной аренды руб./кв. м	-	273	200	188
Корректировка на уторгование	-	0,885	0,885	0,885
Цена после корректировки, рублей	-	241	177	166
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	177	166
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	177	166
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	177	166
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	177	166
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	177	166
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	177	166
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	177	166
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	177	166
Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	177	166
Износ здания, %	40	40	40	40
Корректировка на физическое состояние здания	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	177	166
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	177	166
Корректировка на площадь	-	1,00	1,11	1,19
Цена после корректировки, рублей	-	241	196	197
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	196	197
Корректировка на коммунальные платежи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	196	197
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	196	197
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	241	196	197
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,8850	0,9824	0,9469
A	2,8143			
Весовые коэффициенты		0,314465	0,349074	0,336460
Взвешенная стоимость		76	69	66
Итого рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, с учетом НДС, рублей	211			
Итого рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, без учета НДС, рублей	176			
Итого рыночная стоимость месячной арендной платы, с учетом НДС, рублей	18 264,16			
Итого рыночная стоимость месячной арендной платы, без учета НДС, рублей	15 220,13			
Итого рыночная стоимость годовой арендной платы, с учетом НДС, рублей	219 169,92			
Итого рыночная стоимость годовой арендной платы, без учета НДС, рублей	182 641,56			
Среднее значение	212			
Среднее квадратическое отклонение	26			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	12,11			

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение не превышает 33%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Поскольку в настоящем отчете применен только один подход, в данной оценке не требуется применения процедуры согласования результатов.

Итоговая величина стоимости объектов оценки по состоянию на 20 февраля 2024 г.:

Наименование показателя	Рыночная стоимость без учета коммунальных платежей, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС (округленно), руб./кв.м./мес.	Рыночная стоимость без учета коммунальных платежей, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС (округленно), руб./мес.	Рыночная стоимость без учета коммунальных платежей, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, без учета НДС (округленно), руб./мес.
Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в течении одного платежного периода сроком 12 месяцев нежилым помещением: Нежилое помещение: площадью 86,56 кв.м., целевое использование: Кафе, расположенное по адресу: 142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391	211	18 264,16	15 220,13

Границы интервала стоимости объекта оценки

Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки в данном случае не определялись

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте Отчета, и с учетом точности использованной исходной информации можно сделать вывод, что

рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 20 февраля 2024 г. округленно составляет:

Наименование показателя	Рыночная стоимость без учета коммунальных платежей, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС (округленно), руб./кв.м./мес.	Рыночная стоимость без учета коммунальных платежей, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС (округленно), руб./мес.	Рыночная стоимость без учета коммунальных платежей, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, без учета НДС (округленно), руб./мес.
Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в течении одного платежного периода сроком 12 месяцев нежилым помещением: Нежилое помещение: площадью 86,56 кв.м., целевое использование: Кафе, расположенное по адресу: 142620, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, расположенное на благоустроенной береговой территории реки Нерская, между Новинский шоссе и съездом с ул. Советская к мемориалу ВОВ. Координаты: 55.581877, 38.921391	211	18 264,16	15 220,13

Оценщик

Шумихина Н.Л.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- **Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)**
- **Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».** Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- **Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».** Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- **Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».** Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- **Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».** Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- **Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».** Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- **Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».** Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- **Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irr.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. объекты-аналоги, используемые в расчетах

<https://onreal.ru/kurovskoe/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/32705561>


ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 110 М2, В АРЕНДУ В КУРОВСКОМ, СОВЕТСКАЯ УЛИЦА, 105

Московская область, Куровское, Советская улица, 105

добавлено 22 июня в 12:03

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА
30 000 ₽
Без залога
Без комиссии
Без предоплаты

Арендодатель

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

https://www.avito.ru/kurovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_200_m_3623033222

Свободного назначения, 200 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



40 000 ₽ в месяц ▾

200 ₽ в месяц за м², залог 40 000 ₽

Позвонить через Авито
в 916 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Славнов Роман
Арендодатель
На Авито с января 2015



<https://onreal.ru/kurovskoe/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/58523047>

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 320 М2, В АРЕНДУ В КУРОВСКОМ

Московская область, Куровское

добавлено 23 января в 16:43

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА

60 000 ₺

Залог 1 ₺

Без комиссии

Без предоплаты



Пользователь

ПОКАЗЫВАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

11.2. Копии документов Исполнителя



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 352083-2 от 24 сентября 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Шумихиной Наталье Леонидовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 24 сентября 2021 г. № 219

Директор:  А.С. Букина

Копия квалификационного аттестата выдана на основании приказа вступает
в силу от 24 сентября 2021 г.

ФРЦ/ФРЦ-001/2021

ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-594-144959/23

Российская Федерация, Республика Беларусь

08/04 октября 2023г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Шумилова Наталья Леонидовна
Идентификационный номер: серия 18 11 06 176648 выдан Отделом УМВД России по Витебской области в г.п. Витебске 15.02.2016
Адрес регистрации: Витебская область, г. Витебск, ул. Мира, д. 10, кв. 30

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое общество акционерного общества «Ингосстрах»
Республика Беларусь, г. Минск, ул. Промышлянская, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С 08/04 октября 2023 года по 04/10 октября 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в полном объеме, предусмотренном условиями Договора.
3.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания сторонами Договора.
3.3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае наступления события, указанного в п. 7.1. настоящего Договора.
3.4. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять свою деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении каждого из объектов (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 3 300 (Три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременно авансом в полном объеме, указываемом в счете в срок до 15.02.2023.
При наступлении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается ее зачисление в пользу и является окончательным предельным для его срока.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключается и действует в соответствии с Правилами предоставления обязательного страхования от 06.02.2019 г. (далее – Правила страхования).
Правила страхования и условия страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора и являются его обязательными частями. Подписанием настоящего Договора Страхователь подтверждает, что получил от Страховщика копию Правил страхования, ознакомился с ними и одобряет их условия.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору является имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности оценщика, возникающие вследствие причинения ущерба третьим лицам, произошедшего вследствие нарушения требований законодательства Республики Беларусь, действующего на территории Республики Беларусь, в отношении имущества Страхователя, указанного в настоящем Договоре.
7.2. Объектом страхования также является риск нанесения ущерба третьим лицам в результате причинения имущественного вреда Страхователем, указанного в настоящем Договоре.
7.3. Страхователь гарантирует, что информация, предоставленная Страхователем Страховщику, является достоверной и полной, а также не противоречит законодательству Республики Беларусь. Страхователь гарантирует, что информация, предоставленная Страхователем Страховщику, является достоверной и полной, а также не противоречит законодательству Республики Беларусь.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является событие, влекущее за собой наступление взыскания в пользу или в отношении Страхователя с пострадавшего от него лица. Страхователь обязуется уведомить Страховщика о наступлении страхового случая в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты наступления события, указанного в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8.2. Страхователь гарантирует, что информация, предоставленная Страхователем Страховщику, является достоверной и полной, а также не противоречит законодательству Республики Беларусь.
8.3. Страхователь гарантирует, что информация, предоставленная Страхователем Страховщику, является достоверной и полной, а также не противоречит законодательству Республики Беларусь.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В случае наступления страхового случая Страхователь имеет право на получение от Страховщика возмещения в размере суммы, указанной в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАЙВЭЛД:

10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

11. УВЕДОМЛЕНИЕ:

11.1. Все уведомления, направляемые в соответствии с условиями Договора, направляются на электронный адрес, указанный в настоящем Договоре.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шумилова Наталья Леонидовна

От Страхователя:

Шумилова Н.В.

10975468-44-17
10440314355

ИНГОССТРАХ

От Страховщика:
Губринович Т.В.
Генеральный директор акционерного общества «Ингосстрах» в Республике Беларусь
09.01.2023г.



**ПОЛИС № 300/2023/СП134765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис вступает в силу с момента подписания, что означает Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 300/2023/СП134765 от 18 октября 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (далее - Правила) ЗАО «РОСГОССТРАХ СГ» «Росгосстрах» и лицами, действующими на дату заключения Договора, а не от имени Заявителя на страховании.

СТРАХОВАТЕЛЬ: (ИНН 5046/046878)	Общество с ограниченной ответственностью «ГЭС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	109847, город Москва, город Троицк, Миллеровоим В, дом 40А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНКИЗКА:	1/6 установленная
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» октября 2023 г. по «22» октября 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственностью за нарушение Договора на доверительную оценку; - ответственностью за нарушение срока возврата денежных средств в результате нарушения обязательств Страхователя, действующее в период с 20.10.2023 по 19.10.2024 включительно; - ответственностью за нарушение срока возврата денежных средств, связанных с актом Российской Федерации в области гражданской деятельности, связанных с правдивой оценкой деятельности. <p>Страховые случаи являются установленной страхователем в акте о страховом случае (далее - Акт) или приложением Страхователем факт причинения вреда (далее - Факт) Страхователю с (или) кем-либо, заключившего со Страхователем гражданский договор.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки; - претензий к качеству услуги, в результате нарушения договорной обязанности Страхователя вернуть денежные средства в период с 20.10.2023 по 19.10.2024 включительно; - фактов неисполнения обязательств Страхователя по возврату денежных средств в период с 20.10.2023 по 19.10.2024 включительно; - фактов неисполнения обязательств Страхователя по возврату денежных средств в области гражданской деятельности, связанных с правдивой оценкой деятельности. <p>Возмещение ущерба, выплачиваемое в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.</p> <p>Для фактов причинения ущерба (вреда) применяется исчерпывающий список, при этом, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было совершено в период срока действия Договора страхования и в период действия Договора страхования; 2. Лицевой (безлицевой) договор страхования заключен до наступления страхового случая (дата заключения договора, даты подписания договора, даты вступления в силу договора страхования); 3. Ущерб вызван нарушением в результате совершения одним из участников был признан в пределах территории страхования, а также и судьями срока действия Договора страхования; 4. Возмощеисполнитель (представитель) страхователя обязан с заключением договора и заключением с заключительным РЧ. <p>Срок исковой давности по обязательствам Страхователя по возмещению ущерба, включая случаи причинения ущерба имущественным интересам Страхователя, составляет три года.</p>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждается, что операция проведена успешно. Договор страхования вступает в силу.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	

Страховщик:
 ЗАО СК «Росгосстрах»
 Директор по ключевым направлениям
 корпоративных продаж
 М.П. ДИРЕКТОРА
 (подпись) М.П. Директор по ключевым направлениям корпоративных продаж
 от 18 октября 2023г.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ГЭС»
 Директор
 (подпись) М.П. Директор
 от 18 октября 2023г.





Визуализация

Универсальный павильон

